



Seebauer  
Immobilien

# Exklusive Wohnungen

---

zur Miete in München Allach





# Herzlich willkommen,

---

schön, dass wir uns kennenlernen!



”

*Ich werde Sie persönlich durch den kompletten Prozess des Immobilienerwerbs führen.  
Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse sind für uns der Mittelpunkt unserer Arbeit.*

*Vertrauen auch Sie uns beim Kauf einer Immobilie und werden ein zufriedener Kunde  
von Seebauer Immobilien.*

*Herzlichst*

*Ihr Gerhard Seebauer*



# Objektdaten

---

Adresse: Wohnungen zur Miete  
Pasteurstr. 4  
80999 München

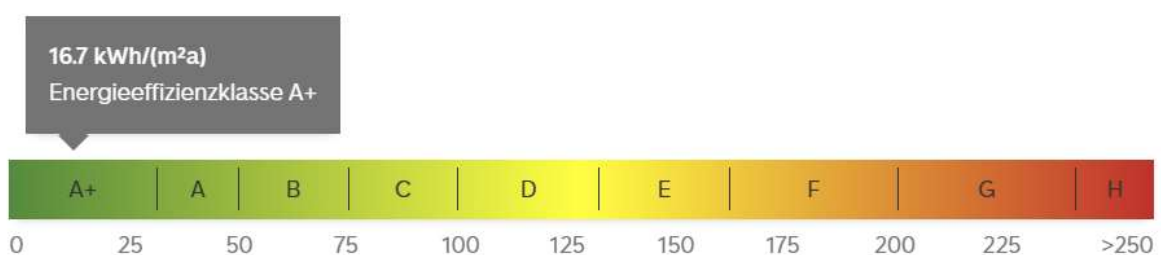
Gebäude:	UG / EG / OG / DG	Baujahr:	2023
Bezugsfrei ab:	01.04.2023	Garage/Stellplatz:	nach Vereinbarung
Wohnflächen:	ca. 70 – 130 m <sup>2</sup>	Nutzflächen:	ca. 73 – 173 m <sup>2</sup>

Qualität der Ausstattung: exklusiv  
Objektzustand: Neubau – Erstbezug

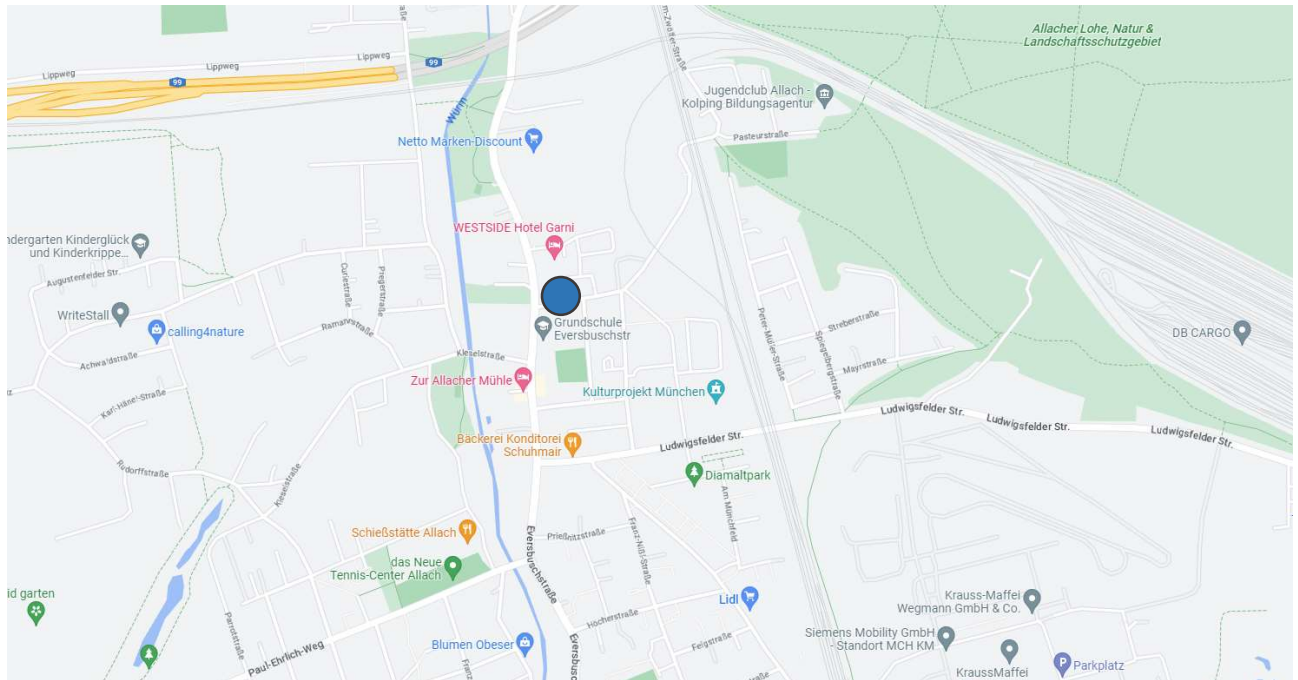
Provision: provisionsfrei für den Mieter

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	2023	Energieausweis:	liegt vor
Objektzustand:	Erstbezug	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Ausstattung:	Luxus	Endenergiebedarf:	16,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart:	Wärmepumpe	Energieeffizienz- klasse:	A+
Wesentliche Energieträger:	Umweltwärme	Baujahr laut Energieausweis ⓘ :	2023



# Lage



Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in München Allach.

In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es die Buslinien 160 und 164.

Zu Fuß erreichen Sie ein paar Restaurants, Supermärkte und zwei Bäckereien. Ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, ein Modegeschäft, eine Postannahmestelle und eine Apotheke finden Sie ebenfalls vor Ort.

In ca. 12 Minuten ist man mit der S-Bahn am Münchner Hauptbahnhof.

Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S2 gut erreichbar.

In direkter Umgebung finden Sie auch mehrere Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien und Ärzte vor. Außerdem gibt es einige Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Buchhandlungen und vieles mehr.



# Objektbeschreibung

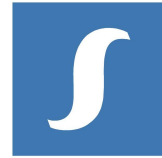
---

Das Objekt liegt ruhig gelegen in der Pasteurstr. 4 am nördlichen Rand von München Allach.

Im Gebäude sind 4 sehr großzügige Wohnungen untergebracht. Eine große Wohnung im EG, zwei Wohnungen im 1. OG und ein Penthouse im DG. Dem Penthouse ist zusätzlich ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum mit Bad zugeordnet.

Die Ausstattung ist insgesamt ausgesprochen hochwertig. Hier ein paar Beispiele:

- ... Bodengleiche Duschen mit seitlichem Spritzschutz aus Echtglas
- ... Randlose WC's
- ... Alle Böden der Wohnungen in großformatigem Feinsteinzeug
- ... Schlafzimmer davon abweichend mit Echtholzparkett
- ... Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion im Sommer
- ... LAN-Verkabelung
- ... Elektrische Rolläden
- ... Süd-Fenster mit elektrischen Lamellen-Jalousien
- ... Fahrstuhl über alle Ebenen (DG mit Penthousesteuerung)
- ... Zweifarbiger Granit in den Treppenhäusern
- ... Aufwändige Freiflächengestaltung
- ... Und vieles mehr ...



# Grundriss

## ETW 2 – 1. OG

Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 73 m<sup>2</sup>



Nicht maßstabsgerecht, zur Maßentnahme nicht geeignet.



# Wohnflächenberechnung

---

## ETW 2 – 1. OG – 2,5 Zimmer

Raum	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen / Essen	29,88	29,88
Schlafen	13,93	13,93
Arbeiten	5,44	5,44
Flur	11,03	11,03
Bad	8,02	8,02
Balkon (zu 1/2)	6,82	3,41
Putzabzug 3%	-2,05	-2,05
<b>Summe</b>	<b>73,07</b>	<b>69,66</b>

Kaltmiete: 1.420,- €

NebenkostenVZ: 200,- €

**Gesamt: 1.620,- €**

Garage: ohne

Kaution: 3 Nettomieten (= KM + ggf. Garage) \* 3

4.260,- € (ohne Garage)



# Grundriss

## ETW 3 – 1. OG (barrierefrei)

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>



Nicht maßstabsgerecht, zur Maßentnahme nicht geeignet.





# Wohnflächenberechnung

---

## ETW 3 – 1. OG – 3 Zimmer

Raum	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen / Essen	42,02	42,02
Schlafen	14,21	14,21
Schlafen	18,12	18,12
Flur	11,03	11,03
Bad	8,96	8,96
WC	4,37	4,37
Balkon (zu 1/2)	13,82	6,91
Putzabzug 3%	-2,83	-2,83
<b>Summe</b>	<b>109,70</b>	<b>102,79</b>

Kaltemiete: 1.995,- €

NebenkostenVZ: 250,- €

**Gesamt: 2.245,- €**

Garage (optional): 90,- €

Kaution: 3 Nettomieten (= KM + ggf. Garage) \* 3

5.985,- € (ohne Garage)

6.255,- € (mit Garage)

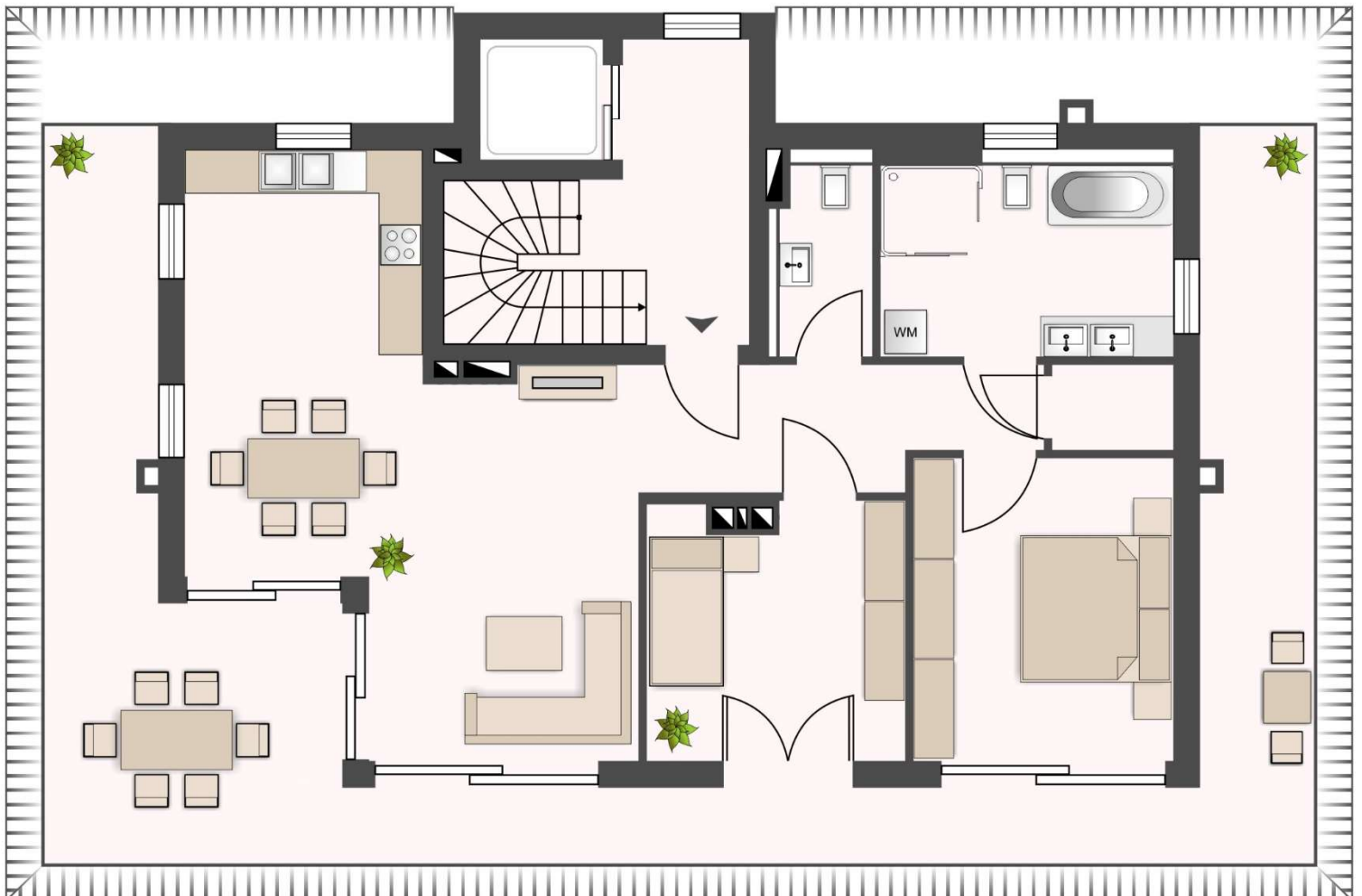
# Grundriss (Penthouse)

## ETW 4 – 2. OG (barrierefrei)

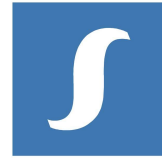
+ wohnlich ausgebauter Hobbyraum im UG mit Bad

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> (inkl. Hobbyraum)

Nutzfläche: ca. 173 m<sup>2</sup> (inkl. Hobbyraum)



Nicht maßstabsgerecht, zur Maßentnahme nicht geeignet.



# Grundriss (Hobbyraum)

---

## Zu ETW 4 – UG

Wohnfläche: ca. 21 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 38 m<sup>2</sup>



Nicht maßstabsgerecht, zur Maßentnahme nicht geeignet.



# Wohnflächenberechnung

## ETW 4 – 2. OG – 3 Zimmer + Hobbyraum

Raum	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen / Küche	36,52	36,52
Flur	8,29	8,29
Schlafen	12,19	12,19
Bad	10,60	10,60
WC	3,76	3,76
Schlafen	14,79	14,79
Abstellraum	1,86	1,86
Dachterrasse (zu 1/2)	50,91	25,46
<b>Zugehöriger Hobbyraum im UG</b>		
Hobbyraum (zu 1/2)	35,46	17,73
Bad	3,97	3,97
Putzabzug 3%	-5,35	-5,35
<b>Summe</b>	<b>173,00</b>	<b>129,81</b>

Kaltmiete: 2.690,- €

NebenkostenVZ: 300,- €

**Gesamt: 2.990,- €**

Garage (optional): 90,- €

Kaution: 3 Nettomieten (= KM + ggf. Garage) \* 3

8.070,- € (ohne Garage)

8.340,- € (mit Garage)



Seebauer  
Immobilien

# Impressionen

---







# Impressionen

---





Seebauer  
Immobilien

# Interesse?

---



Haben Sie Fragen, oder möchten einen  
Besichtigungstermin vereinbaren?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Ihr Ansprechpartner:

**Gerhard Seebauer**

0170 - 5462862

[info@seebauer-immobilien.de](mailto:info@seebauer-immobilien.de)





# Allgemeine Hinweise

---

Bitte beachten Sie, dass die Flächenangaben nur grob geschätzt sind und/oder den vorliegenden unverbindlichen Informationen entnommen wurden. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht genommen.

Alle zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben Dritter, oder sind aus den ursprünglichen Verkaufsunterlagen entnommen. Es kann daher trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere der Grundriss weicht eventuell in Details von der ursprünglichen Planung ab. Die Flächen wurden aus dem Grundriss lediglich grob herausgemessen. Bitte haben Sie Verständnis, dass das Flächenmaß daher nur als grobe Schätzung betrachtet werden kann. Jegliche Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Wir empfehlen bei Zweifeln vor dem Kauf/Anmietung selbst ein Aufmaß vorzunehmen.

Die übermittelten Daten werden nur für die Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet. Nach Abschluss der Vermarktung dieser Wohnungen werden alle Interessentendaten und zugehörige Korrespondenz gelöscht. Ausgenommen sind gesetzlich geforderte Archivierungen.

Ausführliche Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.seebauer.org/j/privacy>

*Für Ihre Notizen:*

---

---

---

---

---