



## 81245 München

# Großzügig, modern, im Grünen: Perfekte 3-Zimmer-Wohnung in sonniger Süd-West-Ausrichtung



**1.075.000 €**

Kaufpreis

**87,65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**95,18 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	95,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mitte 2027
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.075.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.12.2024
gültig bis	02.12.2034
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffiziente KfW55-Bauweise und Luft-Wasser-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
- Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
- Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- Bodengleiche Duschen
- Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
- Bewährte Homeway-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
- Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
- Video-Gegensprechanlage
- bequemer Lift vom Keller bis ins Dachgeschoß
- Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Fahrradraum
- schlüsselfertig & käuferprovisionsfrei!



## Beschreibung

Elegant, modern und stilvoll: Mit Blick ins Grüne und in einer ruhigen, bevorzugten Anwohnerstraße gelegen, präsentiert sich diese kleine, aber feine Mehrparteien-Villa (nur 7 Einheiten!) in zeitgemäßer Architektursprache mit äußerst viel Liebe zum Detail. Darunter befindet sich auch diese optimal geschnittene, großzügige 3-Zimmer-Wohnung, die ein Wohngefühl der Extraklasse verspricht. Nach Betreten des großzügigen Entrées gelangt man über ein ansprechend gestaltetes Treppenhaus oder bequem per Lift bis direkt vor die Wohnungstüre in die eigene Wohnung im 1. Obergeschoß. Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich (über 30m<sup>2</sup>!) samt vorgelagertem Südwestbalkon und offener Küche. Ein besonderer Clou: Die Speis, dsurch eine Schiebetüre abgetrennt, die hervorragende Stellmöglichkeiten gleich neben der Küche bietet. Sonnenverwöhnte Stunden unter freiem Himmel verheißt der fast 15m<sup>2</sup> große Balkon in idealer Süd-West-Ausrichtung - ganz sicher bald einer Ihrer Lieblingsplätze! Zwei gut dimensionierte Schlaf- oder Kinderzimmer, ein weiterer Flur mit hervorragenden Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co., ein Tageslicht-Bad und ein separates Gäste-WC runden das Raumprogramm dieser großzügig und modern geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung ideal ab. In der hauseigenen, bequem trockenen Fußes erreichbaren Tiefgarage steht zudem ein Einzelstellplatz zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ferner ein Kellerabteil mit Stromanschluss und Licht.

## Lage

Obermenzing zählt seit Jahrzehnten zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Der Stadtteil hat sich seine dörfliche Struktur teilweise bewahrt und ist geprägt von ganz viel Grün, entlang der natürlich fließenden Würm, des traditionellen Nymphenburger Kanals, seinen Alleen sowie herrlichen Gärten der alten und neuen Villen. Hier kann man leicht vergessen, quasi inmitten einer pulsierenden Metropole zu leben und hat doch die besten Verbindungen zur nahen City und auch den großen Business-Standorten der Stadt. Gepflegte Einfamilienhausvillen und gehobene, kleine Mehrfamilienanlagen wie diese mit eingewachsenen Gärten prägen das Bild. Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Umfeld und zählt mit seiner Naturnähe, der hervorragenden, familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den "Hotspots" im Münchner Westen. In Lauf- bzw. Radnähe liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Vollsortimenter und Bio-Supermarkt, Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke, Feinkostladen u.v.m. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zu Geselligkeit und Entspannung einladen. Auch ausgezeichnete KiTas und Schulen stehen zur Auswahl. Die Vereine im Viertel bieten ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot. Pippinger Flur und Aubinger Feld laden in der Nähe zum Joggen und Spaziergehen ein. Und mit dem nur wenige Minuten entfernten Pasinger Bahnhof befindet sich ein Drehkreuz des Nah- und Fernverkehrs samt S-Bahn (und bald auch U-Bahn) ebenfalls praktisch „fast vor der Haustüre“. Selbiges gilt für den nahen Autobahnring, über den Sie sämtliche Naherholungsgebiete im Münchner Umland und dessen Berge und Seen bequem erreichen. Zum Starnberger See sind es z.B. gerade einmal knapp 30 Minuten. Das ist Lebensqualität pur!

## Sonstige Angaben

Gerne stehen wir für einen Beratungstermin zu Verfügung - Terminvereinbarung unter:  
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: [info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer



vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.













