



**80992 München**

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse zum Zweitbezug



**2.870 €**

Kaltmiete

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**136 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	136 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	9

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	1. Oktober 2025
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	2.870 €
Nebenkosten	340 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	16.02.2032
Baujahr (Haus)	2021
Endenergiebedarf	32,3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichenparkett, geölt und schwellenfrei in der gesamten Wohnung verlegt (ausgenommen beide Bäder), weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar per Raumthermostate
- BUS-System (Busch-Jaeger) zur Steuerung von Raumtemperatur, Beleuchtung, Rollläden und Haustür, bedienbar per App
- Einbauküche mit schwarzen grifflosen Fronten und grauer Keramik-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Flächeninduktions-Kochfeld einschl. Kochfeldabzug (Bora), Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler (alles Siemens) und Kühl-Gefrier-Kombination (Miele)
- Masterbad en suite, gestaltet mit sandfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, quasi bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. deckenbündiger Regendusche und Glasabtrennung, breitem Waschbecken (Geberit) einschl. Unterschrank, dimmbar beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch), Handtuchwärmer, LED-Lichtleiste an der Badewanne sowie Deckenspots
- Kinder-/Gästebad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche einschl. deckenbündiger Regendusche und Glasabtrennung, breitem Waschbecken (Geberit) einschl. Unterschrank, dimmbar beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch), Handtuchwärmer und Deckenspots
- Weiße Schreiner-Einbauten: Garderobenschrank im Flur, zweiseitig umlaufender Kleiderschrank mit Innenbeleuchtung sowie Kommode in der Ankleide, Wandschrank in der Hauswirtschaftskammer
- Einbauspots in nahezu allen Räumen; seitliche wandintegrierte Beleuchtung in den Gauben Wohnbereich und Masterschlafzimmer
- Lichtvoute im Flur und im Wohn-/Essbereich
- Weiße Innentüren mit modernen satinierten Beschlägen
- Kunststofffenster, 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern, einschließlich Liegefenster im Masterbad
- LAN-Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay
- Dachterrasse: elektrische Markise, Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, mit Wallbox
- Kellerabteil, Nr. 8, ca. 7,5 m<sup>2</sup>, mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Wasserentkalkungsanlage im Haus



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines 2021 fertiggestellten Mehrfamilienhauses mit nur neun Einheiten. Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 115 m<sup>2</sup> und umfassen ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer mit Balkon, zwei Bäder, eine Ankleide sowie eine Hauswirtschafts- und Abstellkammer. Ein Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die mit optimaler Südausrichtung und elektrischer Markise das Wohnen erweitert.

Ein BUS-System zur Steuerung von Raumtemperatur, Beleuchtung und Rollläden, geöltes Eichenparkett mit Fußbodenheizung, eine stylische Einbauküche, zahlreiche Schrankeinbauten, Lichtvouten und Deckenspots sowie stilvolles Baddesign schaffen ein sehr attraktives Wohnumfeld, das sich nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schlosspark entfernt befindet.

Zu dieser Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil und ein Einzelstellplatz mit Wallbox in der hauseigenen Tiefgarage. Ein Lift ist vorhanden; es besteht schwellenfreier Wohnungszugang vom Straßenniveau.

## Lage

Zentrumsnah und dennoch grün, zählt Obermenzing mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Der idyllische Würm-Grünzug, das Blütenburger Schloss, der Botanische Garten und Schloss Nymphenburg mit seinen Parkanlagen bieten Entspannung in unmittelbarer Nähe. Als eines der wenigen innerstädtischen Landschaftsschutzgebiete lädt der Hartmannshofer Park zum Joggen und Spaziergehen ein.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Dachgeschosswohnung ist nur wenige Schritte von einem Seiteneingang des Schlossparks entfernt. Quasi vor der Haustür gibt es einen Bio-Supermarkt und einen Discounter. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich an der Verdistraße. In Laufnähe liegen die beliebte Trattoria „Menzingers“ und die „Fasanerie“ mit gemütlichem Biergarten.

Der nahe TSV Moosach-Hartmannshofen bietet viele Sparten, von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Eisstockschießen. Im Viertel sind diverse Kitas und Schulen vorhanden. Die nahe Tramstation „Amalienburgstraße“ (Linie 17) sorgt für eine bequeme Verbindung in die Münchner City. Auch die S-Bahn-Station „Obermenzing“ ist schnell erreichbar.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









