



**81245 München**

# Exklusive Doppelhaus-Villen in Bestlage



**3.190.000 €**

Kaufpreis

**346 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**583 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

Andreas Kucera

Tel.: 004915225696504

[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	346 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	404,4 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	583 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
vermietbare Fläche	346
Wohneinheiten	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.190.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %
Mieteinnahmen ist	81.516 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.08.2027
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	51.70
Primär-Energieträger	GAS



## Zustand

Baujahr	2017
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
Elektro	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Architektenhaus
- Bauhaus-Stil mit Flachdach
- zwei Stockwerke
- Eichen Parkettboden
- Bodentiefe Holz-Aluminium Fenster von Riedl
- Schwedenofen von Skantherm
- 6 Bäder
- Einbauküchen von HolzRaum mit ausschließlich Miele Geräten
- Süd Balkone
- Master Schlafzimmer mit Ankleide
- en suite Bad
- Wellnessbereich mit einer Teka Sauna
- Brennwerttherme
- Sonnenkollektoren
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum



## Beschreibung

In bester, ruhiger Wohnlage von München-Obermenzing befinden sich diese beiden Doppelhaushälften, welche in einem modernen Bauhausstil mit Flachdach errichtet worden sind. Beide Häuser sind hochwertig ausgestattet und befinden sich in direkter Nähe zu der Würm. Die Doppelhaushälften wurden mit einem Fokus auf Qualität, modernes Design und Wohnkomfort errichtet. Jede Einheit verfügt über 4,5 Zimmer, die sich über mehrere Etagen erstrecken und eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Grundrisse bieten. Die großen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und verbinden Innen- und Außenbereiche auf harmonische Weise. Mittelpunkt des offen gestalteten Wohn- und Essbereichs ist jeweils ein stilvoller Schwedenofen, der an kalten Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft und gleichzeitig als architektonisches Highlight fungiert.

Die hochwertig ausgestatteten Einbauküchen fügen sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept ein und sind mit Markengeräten ausgestattet. Die eleganten Badezimmer überzeugen durch edle Materialien, bodengleiche Duschen oder komfortable Badewannen sowie ausgewählte Sanitärprodukte namhafter Hersteller. Große Terrassen mit direktem Zugang zu den liebevoll gestalteten Gärten laden zum Entspannen ein und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal beider Einheiten ist der exklusive Spa-Bereich im Untergeschoss: Jede Haushälfte verfügt über eine eigene Sauna mit angrenzendem Whirlpool. Zusätzlich verfügen beide Häuser über einen großzügigen, ausgebauten Souterrainbereich, der vielseitig nutzbar ist – ob als Home-Office, Fitnessraum, Gästezimmer oder Hobbybereich. Die Räume sind wohnlich gestaltet, verfügen über gute Belichtung und bieten zusätzliche Wohn- und Nutzfläche, die flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden kann.

Selbstverständlich sind Kellerräume sowie eigene Außenstellplätze vorhanden, die den funktionalen Komfort der Immobilie abrunden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in absolut privilegierter Lage im westlichen Münchner Stadtteil Obermenzing, einem der grünsten und architektonisch reizvollsten Viertel der Landeshauptstadt. Eingebettet in die traditionsreiche Villenkolonie Pasing I, besticht die Marsopstraße durch ihren unverwechselbaren Charakter: prachtvolle historische Villen, stilvolle Neubauten, großzügige Grundstücke und ein üppiger alter Baumbestand prägen das gepflegte Straßenbild. Die Atmosphäre ist geprägt von Ruhe, Privatsphäre und stilvollem Wohnen – ein echtes Refugium für anspruchsvolle Stadtmenschen, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Nur wenige Schritte entfernt verläuft der Nymphenburger Kanal, der sich malerisch durch die Umgebung schlängelt und zu jeder Jahreszeit zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren einlädt. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen, wie dem Schlosspark Nymphenburg, dem Blütenburger Schloss oder dem idyllischen Pasinger Stadtpark, unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage. Gleichzeitig ist das Stadtviertel sehr familienfreundlich: Zahlreiche Kindergärten, renommierte Schulen – darunter auch private und internationale Bildungseinrichtungen – sowie vielfältige Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche befinden sich in direkter Umgebung.

Auch in puncto Infrastruktur lässt die Lage keine Wünsche offen. Im nahen Zentrum von Pasing finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – von kleinen Feinkostläden und Bioläden bis hin zu überregional bekannten Einkaufszentren wie die Pasing Arcaden. Ergänzt wird das Angebot durch Wochenmärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken, Arztpraxen sowie diverse Dienstleister des täglichen Bedarfs. Für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt die nahegelegene Bushaltestelle „Marsopstraße“ (Linie 160). In wenigen Minuten erreicht man den Pasinger Bahnhof, einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im Münchner Westen. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen mit der S-Bahn (Stammstrecke), dem Regional- und Fernverkehr sowie der Tramlinie 19 ins Stadtzentrum. Mit dem Auto gelangt man schnell auf die A8 sowie den



Mittleren Ring, wodurch auch die Münchner Innenstadt, der Flughafen und das bayerische Umland bequem erreichbar sind.

Zusammenfassend vereint die Lage in der Marsopstraße 15 das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe, Sicherheit und Eleganz eines gewachsenen, exklusiven Wohnviertels – gepaart mit der ausgezeichneten Infrastruktur, Mobilität und Lebensqualität, die München zu einer der lebenswertesten Städte Europas macht. Wer stilvolles Wohnen in einer der besten Lagen Münchens sucht, wird hier fündig.

## Sonstige Angaben

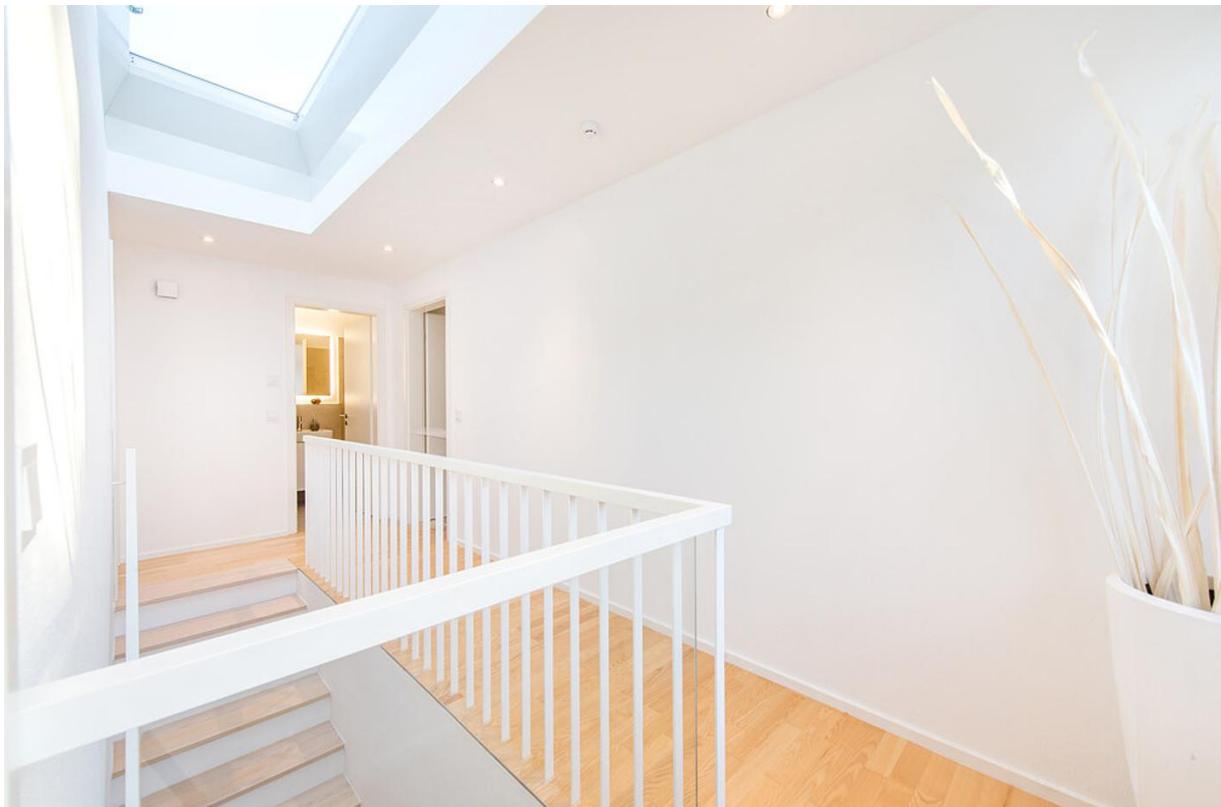
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 51.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

\*Hinweis auf Provisionspflicht:

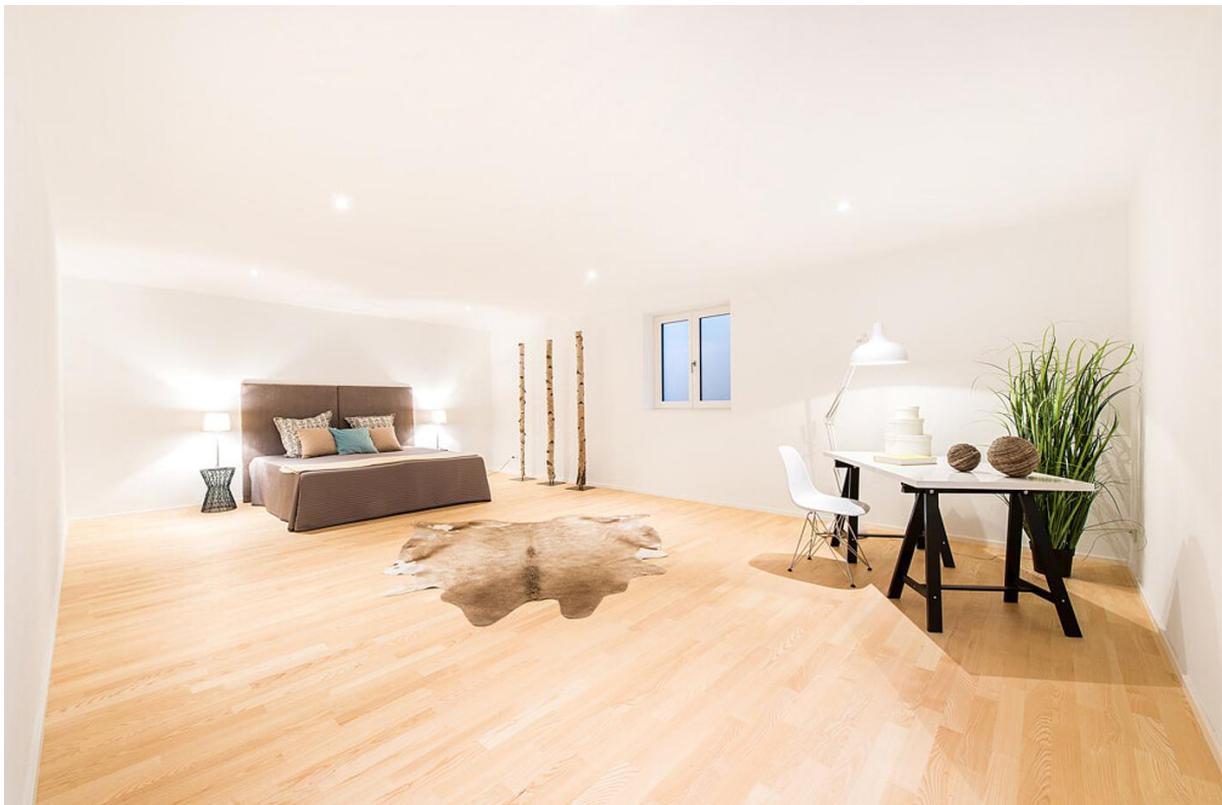
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,975 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

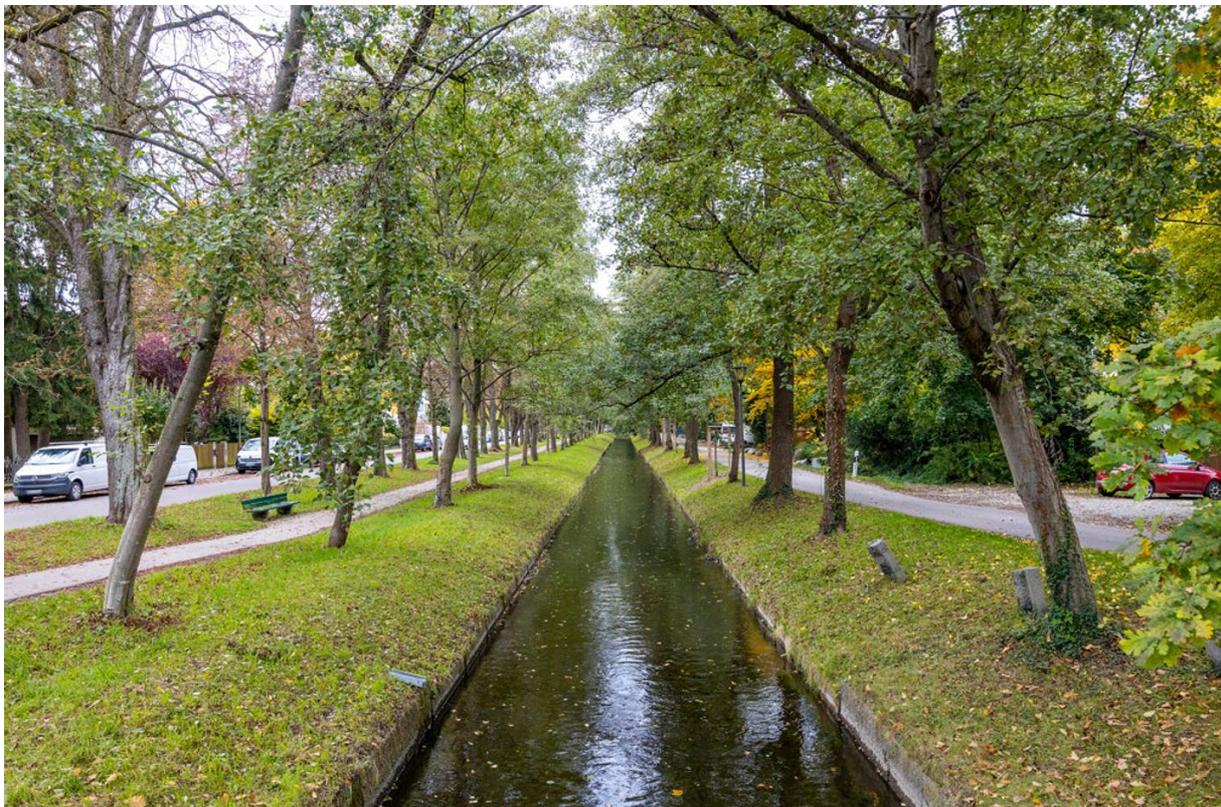














  
GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera  
Filialleiter Schwabing  
T +49 89 28 80 79 60  
M +49 152 256 965 04  
[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)