



81243 München

Begehrte Lage am Pasinger Stadtpark: Exklusive 3,5-Zimmer-Gartenwohnung



1.530.000 €

Kaufpreis

176 m²

Wohnfläche

230 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m ²
Nutzfläche	230 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	340 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.530.000 €
Hausgeld	501 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.06.2028
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchskennwert	192,3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Travertin in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und WC)
- Umlaufender Deckenstuck in Wohn-/Essbereich und Diele
- Einbauküche mit kassettierten Holzfronten, ausgestattet mit breitem Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank samt Gefrierfach, zwei Backöfen (alles Miele), Edelstahlspüle und Spots
- Hochwertige Schreiner-Maßeinbauten: Garderobenschrank und beleuchteter Spiegel im Eingangsbereich, Vollholz Bibliothekseinbauten mit Beleuchtung im Arbeitszimmer, raumhoher Kleiderschrank im Schlafzimmer
- Tageslicht-Bad, gestaltet von Obermaier Bäder mit weißen Fliesen und Granit-Details, ausgestattet mit Wanne auf Podest, Dusche mit Überkopfbrause, Granit-Doppelwaschtisch mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegelschrank, WC, Aufbausports, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- Helles Gäste-WC, gestaltet von Obermaier Bäder, ausgestattet mit Granit-Waschtisch, beleuchtetem Spiegel und WC
- Weiße Kassettentüren mit Messing-Beschlägen
- Holzfenster, 7-fach sicherheitsverglast, abschließbar
- Lastenaufzug vom Untergeschoss in die Küche
- Gegensprechanlage
- Garten: großzügige Terrasse mit überdachtem Bereich einschl. Verschattung, zwei elektrische Markisen, Wasser- und Stromanschlüsse
- Ebenerdiger Außen-Abstellraum für Gartengeräte etc.
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze
- Zwei Abstellräume im Untergeschoss
- Gemeinschaftliche Sauna und Dampfbad im Untergeschoss
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Ein separater abschließbarer Fahrradstellplatz im ebenerdigen Fahrradraum



Beschreibung

Dieses Objekt besticht durch Großzügigkeit, den äußerst gepflegten Zustand und herrliche Blicke in den weitläufigen Privatgarten. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem weit zurückversetzten Gebäude mit insgesamt nur zwei Wohneinheiten. So entsteht ein Maximum an Ruhe und Privatsphäre. Das Raumangebot verteilt sich über ca. 176 m² und umfasst einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche, ein Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Kinderzimmer, ein Bad und ein Gäste-WC.

Die hochwertige Ausstattung vermittelt zeitlose Eleganz. Edle Travertin-Böden, eine Miele-Einbauküche, wertvolle Maßeinbauten und ein von Obermaier gestaltetes Bad schaffen ein Wohnumfeld mit Wohlfühlambiente. Ein Highlight ist der prachtvoll eingewachsene, quasi uneinsehbare Privatgarten mit überdachtem Freisitz. Hinzu kommen zwei Kellerräume sowie eine gemeinschaftliche Sauna, Dampfbad und Waschküche im Untergeschoss. Komplettiert wird dieses Domizil durch zwei Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Hervorzuheben ist die exzellente Lage in der Pasinger Waldkolonie. Die ruhigen Anwohnerstraßen begeistern durch eine anspruchsvolle, teils denkmalgeschützte Bebauung und große, eingewachsene Gärten. Die Wohnung liegt nur wenige Schritte vom Pasinger Stadtpark entfernt. An der nahen Maria-Eich-Straße verkehrt ein Bus; zum Pasinger Bahnhof (S-Bahn-Stammstrecke und ICE-Haltepunkt) gelangt man rasch mit dem Fahrrad.

Lage

Im Münchner Westen entstanden um 1900 vier benachbarte Jugendstil-Siedlungen von großer städtebaulicher Bedeutung. Diese historischen „Pasinger Villenkolonien“ nach Plänen so berühmter Architekten wie August Exter, Bernhard Borst und Richard Riemerschmid hatten Modellcharakter und sollten wohlhabenden Bürgern die Möglichkeit bieten, in idyllischer Gartenlandschaft zu leben. Eine dieser Villenkolonie ist die „Waldkolonie“ zwischen der Maria-Eich-Straße und dem Stadtpark.

Die zum Kauf angebotene Gartenwohnung liegt absolut ruhig in einer reinen Anwohnerstraße inmitten der „Waldkolonie“. Das von historischen Villen geprägte Wohngebiet ist nur wenige Schritte von den weitläufigen Grünanlagen des Pasinger Stadtparks entfernt. Die gepflegte Bausubstanz der Umgebung unterstreicht den sehr angenehmen und stilvollen Flair. Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Nicht nur der Stadtpark, sondern auch das Westbad mit Frei- und Hallenbad, ein Eissportzentrum, das Ambiance Sports & Spa Center sowie mehrere Yoga- und Pilates-Studios laden zu sportlicher Aktivität ein.

In der nahen Pasinger Ortsmitte sind alle Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt zu finden: die „Pasing Arcaden“ mit über 100 Geschäften, der Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken und Stadtbibliothek, ein eigenes Rathaus und alle öffentlichen Einrichtungen, Schulen und die Hochschule München, ein Eissportstadion, ein Hallen- und Freibad. Der Pasinger Bahnhof bietet S-Bahn- und ICE-Anschluss.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	175,7	54,2	229,9
Diele	12,8		12,8
Garderobe	3,2		3,2
WC	2,4		2,4
Schlafen	17,5		17,5
Bad	9,2		9,2
Bibliothek	35,4		35,4
Wohnen	53,0		53,0
Essen	14,1		14,1
Küche	10,0		10,0
Terrasse zu 1/2	18,1	54,2	72,3
Gesamt	175,7	54,2	229,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen von bis zu 2,70 m

