



81245 München

Luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger
Balkonterrasse in idyllischer Toplage zum Zweitbezug



4.860 €

Kaltmiete

157 m²

Wohnfläche

164 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m ²
Nutzfläche	164 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.860 €
Nebenkosten	650 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionsstext	3 Monats-



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.12.2024
gültig bis	09.12.2034
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	16.5
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

Allgemeine Infos

verfügbar ab	15. Mai 2026
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Schwellenfreier Wohnungszugang
- Lift in alle Stockwerke
- Geöltes Eichen-Dielenparkett
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung; im Sommer Deckenkühlung
- Panoramakamin (Schinharl) mit drei Sichtseiten und Holzlege im Wohn-/Essbereich
- KNX-System zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung und der Metallraffstores
- Überhohe Innentüren (ca. 2,30 m), stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und Design-Beschlägen
- Stylishes Schwarzstahl-Glas-Element zum Wohn-/Essbereich
- Schreiner-Einbauküche (Alv Kintscher) mit rustikalen Holz-Fronten im Altholz-Look, zentraler Kochinsel samt Essplatz in Form einer dicken Baumscheibe und dunklen Keramik-Arbeitsflächen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter, Backofen, Dampfgarer (alles Gaggenau), Kühl-Gefrier-Kombination (Bora), Geschirrspüler (Miele), selbsteinziehenden Auszügen, Apotheker-Vorratsschrank und perfektem Innenleben einschl. Pocket Door und Tablarauszügen für Kaffee- bzw. Küchenmaschine
- Badgestaltung (Alv Kintscher) mit dunklem Feinstein in rauer Naturstein-Optik, Masterbad ausgestattet mit Wanne, Dampfdusche, maßgeschreinertem Doppelwaschtisch und WC-Nische; zusätzliches Duschbad mit bodengleicher Rainshower-Dusche mit Shampoo-Nische, maßgeschreinertem Waschtisch und WC
- Zahlreiche Maßeinbauten (Alv Kintscher): Schrankeinbauten und perfekt ausgestattete Kammer mit Maßeinbauten im Eingangsbereich, Schrankeinbauten im Flur, hochklassige Maßeinbauten im Wohn-/Essbereich und in der Masterankleide, alle mit perfektem Innenleben und teils mit Innenbeleuchtung; Fronten der Maßeinbauten sind in Eichenholz mit Altholz-Optik ausgeführt
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metallraffstores, steuerbar per KNX-System
- Zahlreiche Decken-Einbauspot, größtenteils dimmbar
- Video-Gegensprechanlage
- Netzwerkverkabelung
- Alarmanlage
- Wasserenthärtungs- sowie -aufbereitungsanlage im Haus
- Überdachtes Fahrrad-Parksystem im Außenbereich
- Beheizung per Wärmepumpe mit ergänzender Gastherme zur Spitzenlastabdeckung
- Balkonterrasse: Glasbrüstung, heller Natursteinbelag, Deckenspot und zwei deckenintegrierte



Heizstrahler (Heatscope); Wasseranschluss



Beschreibung

Bei dieser exklusiv von uns angebotenen Wohnung handelt es sich aufgrund der atemberaubenden Ausstattung, des fantastischen Grundrisses und der exzellenten Lage um eine Rarität auf dem Münchner Mietmarkt. Die Architektur des 2025 fertiggestellten Mehrfamilienhauses besticht durch Klarheit und Eleganz. Großflächige Glasfronten verbinden sich mit einer anspruchsvollen Fassadengestaltung zu einem hochklassigen Baukörper. Diese außergewöhnliche Qualität setzt sich im Entree, im Treppenhaus und insbesondere in der Wohnung fort.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 157 m². Ein weitläufiger Wohn-/Essbereich mit anschließender offener Küche, ein Masterbereich mit Schlafzimmer, komplett ausgestatteter Ankleide und Tageslicht-Bad, zwei flexibel nutzbare Zimmer (Kinder-, Arbeits- und/oder Gästezimmer), ein zusätzliches Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bilden das Raumangebot. Diese elegante Etagenwohnung wird durch eine große Loggia mit Südausrichtung ergänzt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die stilvoll-luxuriöse Ausstattung aus der renommierten Design- und Möbelmanufaktur Alv Kintscher. Mit großem Gespür für Ästhetik und Handwerkskunst wurde jedes Detail maßgefertigt und auf höchstem Niveau umgesetzt. Die elegante Schreinerküche, ein modernes KNX-System, der stimmungsvolle Panoramakamin, hochwertige Einbauten und ein edel gestaltetes Bad schaffen ein Wohnambiente der Extraklasse.

Lage

Die Wohnung begeistert durch ihre privilegierte Lage unmittelbar am Nymphenburg-Pasing-Kanal mit seiner prachtvollen Baumkulisse. Die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter Bausubstanz, großen Gärten und altem Baumbestand bildet ein anspruchsvolles, äußerst familienfreundliches Wohnumfeld. Jenseits des Kanals und des idyllischen Grünzugs erstreckt sich die Pasinger Villenkolonie I, deren nobles historisches Ambiente auch auf die exklusiv von uns zur Miete angebotenen Domizile ausstrahlt.

Die intakte Umgebung bietet in Lauf- und Radnähe Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die beliebte Grundschule an der Grandlstraße. Die Trattoria „Speisemeisteri“ mit gemütlichem Gastgarten erreicht man ebenso mit wenigen Schritten wie eine ausgedehnte Grünfläche und den Spielplatz an der Landshoffstraße.

Obermenzing zählt zu den besonders begehrten Wohnlagen Münchens. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel zeigt sich als naturbelassene, grüne Oase und das nahegelegene Blütenburger Schloss entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen historischen Charme. Auch das Nymphenburger Schloss und der Schlosspark liegen ganz in der Nähe; zu Fuß oder mit dem Rad gelangt man schnell zu einem rückwärtigen Eingang.

Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.



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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.









GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	156,8	6,8	163,6
Garderobe	4,9		4,9
Diele	10,4		10,4
Abstell	2,5		2,5
Duschbad	4,9		4,9
Wohnen / Essen / Kochen	64,2		64,2
Arbeiten	14,4		14,4
Zimmer	13,7		13,7
Schlafen	15,1		15,1
Ankleide	8,5		8,5
Bad	11,5		11,5
Terrasse zu 1/2	6,7	6,8	13,5
Gesamt	156,8	6,8	163,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,60 m

