



80639 München

Hochklassige 5-Zimmer-Wohnung mit Südgarten, Sauna und Hobbybereich in ruhiger Toplage



9.980 €

Kaltmiete

347 m²

Wohnfläche

456 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Ott

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	347 m ²
Nutzfläche	456 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	250 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	9.980 €
Nebenkosten	1.400 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.05.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2011
Energieverbrauchskennwert	28,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	2011
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Nur 3 Wohneinheiten in repräsentativer Architektur
- Angenehme Raumhöhen von 2,75m auf beiden Ebenen
- Helles Eichenparkett mit breiten Landhausdielen (geölt)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Moderner Kamin mit Eckverglasung und Holzvorratsnische
- Großzügiger Wohn-/Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fensterfronten
- Hochwertige Einbauküche mit weißen Hochglanzfronten und integrierten Griffleisten, Granit-Arbeitsfläche „Nero Assoluto“, Induktionsherd, Dunstabzug, Kaffeemaschine, Spülmaschine, große Kühl- und Gefrier-Kombination, Backofen mit Tellerwärmer, Dampfgarer, Weinkühlschrank und einer freistehenden Kochinsel
- Exklusives Masterbad en suite mit bodenebener Dusche und Wanne, Doppelwaschtisch mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, WC und Bidet
- Kinderbad en suite mit bodenebener Dusche, Waschtisch mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenspots
- Zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss und Untergeschoss, analog zum Kinderbad en suite gestaltet
- Alle Bäder sind mit großformatigem Feinsteinzeug ausgelegt; die Böden in dunklen anthrazit, die Wände in mattweiß
- Modernes Beleuchtungskonzept mit Downlights in Flur, Bädern und Küche
- Große, teilüberdachte Südterrasse mit Steinplatten, elektrischer Markise, Beleuchtung, Wasseranschluss und Strom
- Mattweiß lackierte Innentüren mit modernen Edelstahl-Beschlägen
- Weiß lackierte Holzfenster, 3-fach-verglast
- Elektrische Jalousien
- Individuell programmierbares BUS-System mit Türkommunikation, Fußbodenheizung, Jalousien
- Hochwertige Garderobeneinbauten im Eingangsbereich, Ankleidezimmer und im Untergeschoss
- Plissees an fast allen Fenstern im Erdgeschoss
- Vorhangschienen im gesamten Erdgeschoss
- Zwei ebenerdige Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit barrierefreiem Liftzugang



Beschreibung

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Gartenwohnung liegt in einem eleganten Stadtvilla-Ensemble aus dem Jahr 2011 in direkter Nachbarschaft zum Nymphenburger Schlosspark. Die ruhige und grüne Wohnlage, das großzügige Raumkonzept sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Domizil zu einem außergewöhnlichen Zuhause für höchste Ansprüche.

Auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und Souterrain) erstrecken sich rund 347 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit bodentiefen Glasfronten, einem edlen Kamin und Zugang zur großen Südterrasse mit angrenzendem Garten das Herzstück der Wohnung. Vier Schlafzimmer, darunter ein Masterbereich mit Ankleide und Bad en Suite, bieten komfortable Rückzugsorte für Familien oder repräsentative Wohnbedürfnisse. Im Souterrain befinden sich zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume, ein weiteres Duschbad, eine Sauna sowie zwei große Kellerräume mit Stromanschluss.

Die Architektur überzeugt mit klassischen Stadtvilla-Elementen, wie einer symmetrisch gegliederten Fassade und einem Mansarddach, kombiniert mit moderner Ausstattung auf höchstem Niveau. Der liebevoll gestaltete Garten und die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit ca. 70 m² ergänzen das Raumangebot ideal und bieten höchste Lebensqualität im Grünen.

Lage

Nymphenburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Das noble Viertel verbindet historischen Charme mit exklusivem Wohnkomfort. Die Zuccalistraße liegt absolut ruhig direkt am Schlosspark und bietet ein unvergleichliches Wohngefühl mit Naturbezug und Stadtnähe. Die prachtvollen Alleen, Wasserläufe und Spazierwege des Schlossparks beginnen sprichwörtlich vor der Haustür.

Der Romanplatz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Buchhandlungen) sowie Anbindung an Tram- und Buslinien ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn-Station „Laim“ (Stammstrecke) bietet eine direkte Verbindung zur Innenstadt sowie zum Münchner Flughafen.

Kulinarisch und kulturell verwöhnt die Umgebung mit bekannten Restaurants wie „Acetaia“ und „Broeding“ sowie dem vielfältigen Angebot des nahegelegenen ESV München (Sportverein). Die Kombination aus ruhiger Gartenlage, exzellenter Infrastruktur und hoher Freizeitqualität macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Wohnsitz.

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.

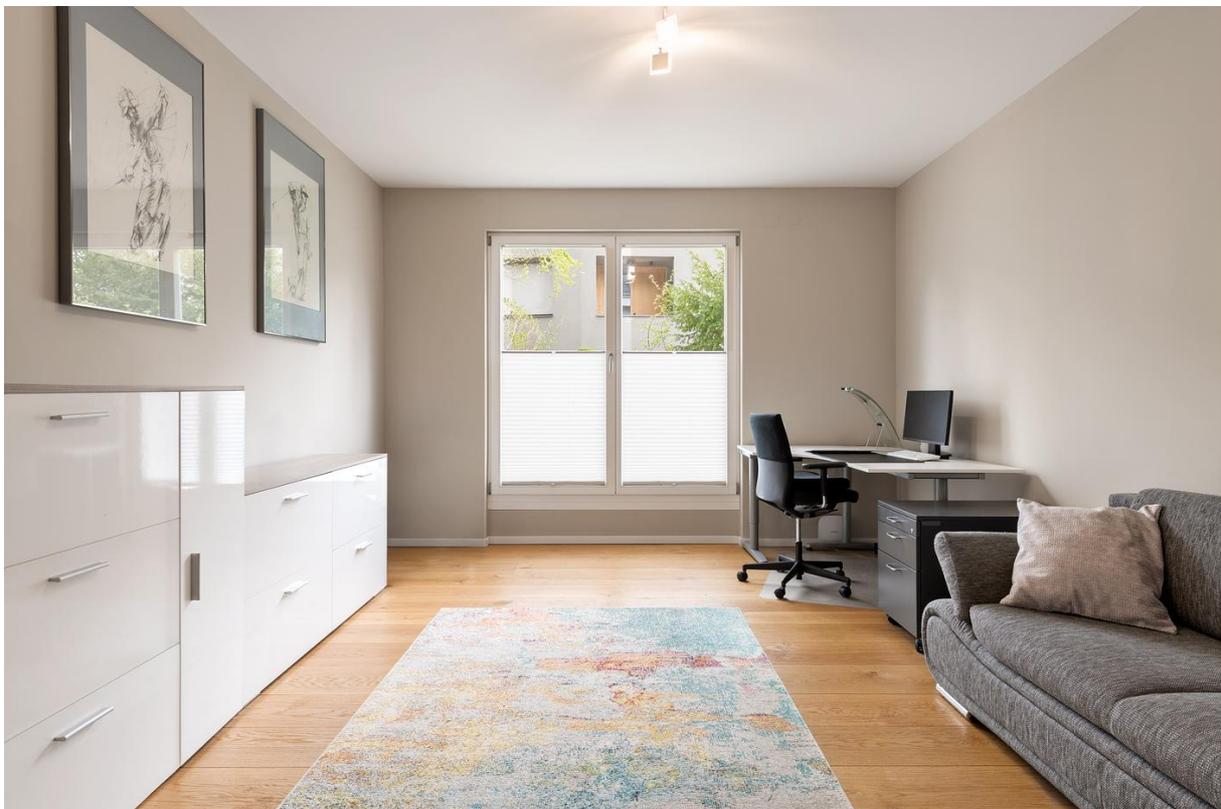
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

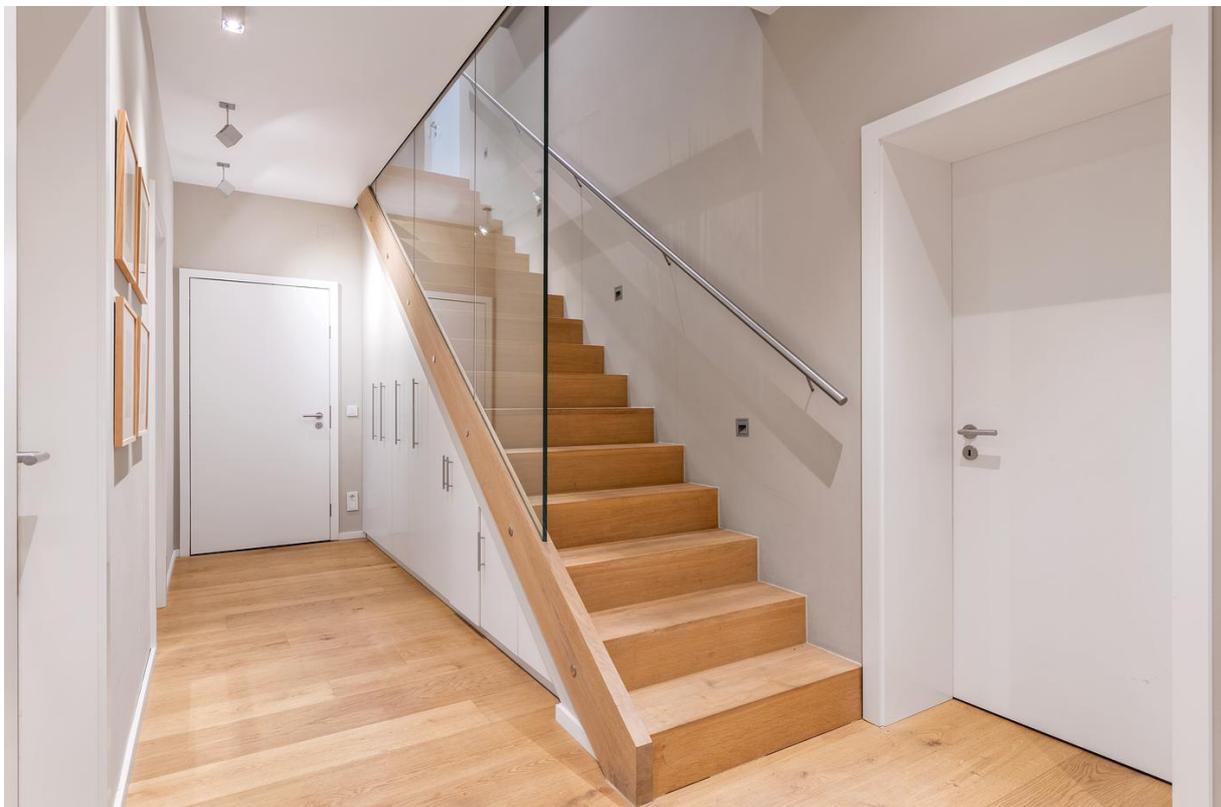


















GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	324,6	35,1	359,7
Foyer	28,3		28,3
Flur	8,7		8,7
Duschbad 1	6,6		6,6
Duschbad 2	4,8		4,8
Bad	17,7		17,7
Abst.	1,9		1,9
Bibliothek	20,5		20,5
Kind 1	29,9		29,9
Kind 2	20,4		20,4
Schlafen	26,4		26,4
Ankleide	19,1		19,1
Kochen	20,2		20,2
Wohnen/Essen	84,9		84,9
Terrasse zu 1/2	35,2	35,1	70,3
Erdgeschoss	324,6	35,1	359,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,75 m



27



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	22,6	73,3	95,9
Flur	11,8		11,8
Keller 1	13,7		13,7
Keller 2	9,5		9,5
Ruheraum	9,1		9,1
Sauna	6,8		6,8
Bad zu 1/2	2,7		2,6
Hobbyraum zu 1/2	7,4		7,4
Fitnessraum zu 1/2	12,5		12,4
Untergeschoss	22,6	73,3	95,9

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,75 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	324,6	35,1	359,7
Untergeschoss	22,6	73,3	95,9
Gesamt	347,2	108,4	455,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* Die Räume im Untergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingeschrieben. Diese Räume sind baurechtlich nicht als Aufenthaltsraum im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.