

**81245 München**

# Edle Maisonette-Garten-Wohnung nahe des Pasing-Nymphenburger-Kanals



Kaltmiete  
**3.280 €**

Wohnfläche  
**133 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

**Ihr Ansprechpartner**  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alina Heidemann  
+49 89 159455-0  
anfragen@riedel-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 153 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 133 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                  |
| Gartenfläche        | 96 m <sup>2</sup>  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 2                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| Wohneinheiten       | 10                 |

## Preise & Kosten

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Kaltmiete                    | 3.280 €             |
| Nebenkosten                  | 420 €               |
| Kautionszeit                 | 3 Monats-Kalmmieten |
| Heizkosten enthalten         | ja                  |
| stp_sonstige_stellplatzmiete | 100.<br>0           |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2021        |
| Wertklasse           | A           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 29.10.2032  |
| Ausstellungsdatum    | 2022-10-30  |
| Endenergiebedarf     | 32          |
| Primär-Energieträger | Gas         |

## Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2022      |
| Zustand | neuwertig |

## Ausstattung

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Küche                  | Einbauküche      |
| Fahrrad                | Personen-Fahrrad |
| Befeuerung             | Gas              |
| Gartennutzung          | ja               |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN      |

## Objekt-Titel

Edle Maisonette-Garten-Wohnung nahe des Pasing-Nymphenburger-Kanals

## Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
GFABLMZ  
.....

Objekt-Nr.:  
VM 5116  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von**  
**Volks- und Raiffeisenbanken**

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Gartenwohnung befindet sich in besonders schöner, ruhiger Lage, nur wenige Schritte vom Pasing-Nymphenburger-Kanal mit seiner prachtvollen Baumkulisse entfernt. Die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter Bausubstanz bildet ein äußerst angenehmes, gehobenes Wohnumfeld. Das besondere Ambiente der nahen Villenkolonie I mit ihren historischen Villen, den großen Gärten und dem alten Baumbestand ist hier noch deutlich zu spüren.

Obermenzing zählt zu den gesuchtesten Wohnlagen Münchens. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur. In Laufnähe befindet sich die beliebte Grundschule an der Oselstraße mit Mittagsbetreuung. Die gemütliche Trattoria „Speisemeisterei“ mit idyllischem Gastgarten ist nur wenige Schritte entfernt; zu Fuß gelangt man schnell zu einem rückwärtigen Eingang des Nymphenburger Schlossparks.

Im angrenzenden Ortszentrum von Pasing ist die komplette Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der historische Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken, Stadtbibliothek und viele Einrichtungen mehr. Auch an der Verdistraße findet man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Der Pasinger Bahnhof bietet S-Bahn-Anschluss (Stammstrecke) zur City sowie zum Münchner Flughafen und ist ICE-Haltepunkt.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Eichen-Dielenparkett, geölt, in den Wohn- und Schlafräumen; anthrazitfarbener Feinstein in Naturstein-Optik in den Fluren und Bädern
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und Souterrain, separat regulierbar über Raumthermostate
- Hochwertige Einbauküche (Dross+Schaffer) mit matt taupefarbenen Fronten, Arbeitsflächen in Beton-Optik und Koch-/Esstheke, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. Muldenlüfter (Bora), Backofen (Miele), Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (beides Neff), flächenbündiger Edelstahlspüle, LeMans-Topfauzug, Arbeitsflächenbeleuchtung und Deckenspots
- Hauptbad (Erdgeschoss), gestaltet mit großformatigem anthrazitfarbenem Feinstein, ausgestattet mit Wanne (Kaldewei), bodengleicher Dusche mit Rainsky und Glasabtrennung, Duravit-Waschbecken einschl. weißem Unterschrank, beleuchtetem und dimmbarem Spiegel (Burgbad), WC (Duravit), Grohe-Armaturen, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Duschbad (Untergeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche mit Rainsky, Duravit-Waschbecken einschl. weißem Unterschrank, beleuchtetem und dimmbarem Spiegel (Burgbad), WC (Duravit), Grohe-Armaturen und elektrischem Handtuchwärmer
- Waschmaschinenanschlüsse in beiden Bädern
- Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach wärmeschutzverglast und abschließbar, einschl. Fensterlüftern
- Elektrische Rollläden, einzeln und per programmierbarer Zentralsteuerung bedienbar
- Mattweiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Deckenspots in den Dielen (Erd- und Untergeschoss), im Kochbereich, im Hauptbad und im Hobbyraum
- LAN-Verkabelung (CAT 7)
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. L 5,00 m × B 3,00 m, mit Stromanschluss (230V)
- Garten: Beleuchtung und Strom auf der Terrasse, Gartenwasser-Anschluss
- Solarunterstützte Gasheizung

## Objektbeschreibung

---

Diese bildschöne 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain einer 2022 in anspruchsvoller Architektur fertiggestellten Stadtvilla. Das Raumangebot umfasst im Erdgeschoss einen großzügigen, lichterfüllten Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Intern mit der Wohnung verbunden, kommt ein ebenso geschmackvoll gestaltetes Souterrain hinzu. Hier befinden sich ein weiteres Schlaf-/Gästezimmer, ein Duschbad, ein Abstell- und ein Vorratsraum. Highlight ist der sonnige Privatgarten, der das Wohnen angenehm erweitert und viel Freiraum für Entspannung und Spiel bietet.

Die hochwertige Ausstattung besteht aus einer stylischen Einbauküche von Dross+Schaffer, geöltem Eichen-Dielenparkett, Feinstein in Naturstein-Optik, Fußbodenheizung, zeitlos-eleganter Badgestaltung mit Sanitärobjekten von Duravit, Kaldewei und Grohe, zahlreichen Einbau-Deckenspots und einer Video-Gegensprechanlage. Ein extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Stromanschluss komplettiert die Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige, grüne und familienfreundliche Lage inmitten eines intakten, gewachsenen Wohnviertels. Mit dem nur wenige Schritte entfernten Pasing-Nymphenburger-Kanal und dem ebenfalls nahen Nymphenburger Schlosspark liegt die Gartenwohnung eingebettet in eine zauberhafte Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

## 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.

## Impressionen

---



