



81247 München

In Laufnähe zur Würm: Neuwertige 3,5-Zimmerwohnung mit Penthouse-Flair und Dachterrasse



1.070.000 €

Kaufpreis

97 m²

Wohnfläche

112 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz

Tel.: +49 89 15 94 55-94

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97 m ²
Nutzfläche	112 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.070.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	512 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.04.2026
gültig bis	22.04.2036
Baujahr (Haus)	2022
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	38.9
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	A

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Erdwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett (Weitzer), geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und WC); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit matt anthrazitfarbenen Fronten und schwarzer Naturstein-Arbeitsplatte (Nero Macchiato), ausgestattet mit Kochfeld samt Muldenabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, (alles Siemens), Weintemperierschrank (Avintage) und Silgranit-Spüle (Blanco) mit Armatur (Franke)
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit grauem Feinstein in Marmor-Optik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Glas-Dusche samt ShampooNische, Waschtisch mit Holz-Unterschrank, überwiegend Villeroy & Boch by Dornbracht Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank, WC, Handtuchwärmer und Decken-Aufbaustrahler
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche samt Schampoo-Nische, Waschtisch mit Holz-Unterschrank, überwiegend Villeroy & Boch by Dornbracht Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank und WC
- Innentüren weiß mit Aluminium-Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach sowie teilweise 4-fach isolierverglast
- Rollläden, elektrisch steuerbar
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Dachterrasse mit Wasseranschluss, Steckdose und Beleuchtung
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, mit abschließbarer Steckdose
- Kellerabteil, ca. 4 m², mit Licht und Steckdose



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. und zugleich obersten Geschoss eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2022 mit nur acht Einheiten. Ein Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche, zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und zwei Bäder bilden das Raumangebot. Charmante Freiräume für Entspannung und Mahlzeiten eröffnet eine umlaufende Dachterrasse mit optimaler Süd-West-Ausrichtung. Alle Wohn- und Schlafräume besitzen Zugang zu diesem Outdoor-Refugium.

Die Ausstattung dieser Wohnung umfasst eine stylische Einbauküche mit matt anthrazitfarbenen Fronten und Siemens-Markengeräten, geöltes Eiche-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und eine puristisch-elegante Badgestaltung. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz und ein Kellerabteil machen die Wohnung mit Penthouse-Flair perfekt. Es ist ein Lift vorhanden. Beheizt wird das Gebäude mittels einer Wärmepumpe.

Hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert der Lage. Mit wenigen Schritten gelangt man zur Würm, die mit ihrem naturnahen Grünzug einen Naturschatz im Münchner Westen darstellt und kilometerlange Jogging- und Spazierstrecken bietet. Auch das Schloss Blumenburg, der Botanische Garten und das Nymphenburger Schloss sind zu allen Jahreszeiten idyllische Erholungsziele in nächster Umgebung. Zugleich liegen Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen quasi vor der Haustür. Besonders geschätzt wird Obermenzing nicht zuletzt wegen der intakten, gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen.

Lage

Dieses exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt eingebettet in ein niveaivolles, familienfreundliches Wohngebiet im schönsten Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und stattliche, eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier die intakte, harmonische Nachbarschaft.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der gewachsenen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Mit wenigen Schritten gelangt man von der Wohnung zu dem idyllischen Würm-Grünzug; auch das Schloss Blumenburg, der Botanische Garten und das Nymphenburger Schloss mit seinen weitläufigen Parkanlagen bieten Erholung in kurzer Entfernung.

Die Infrastruktur ist ideal. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich das Nahversorgungszentrum „Karwinskihöfe“ mit Geschäften und weiteren Annehmlichkeiten (Supermarkt, Gemüse-/Feinkostgeschäft, Bäckerei, Friseur, Optiker, Krankengymnastik, Änderungsschneiderei, Papeterie, Post etc.). Es stehen städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) zur Auswahl. Auch die Grundschule an der Grandlstraße ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenfalls in der Nähe liegt das private Obermenzinger Gymnasium; die Maria-Ward-Schulen (Realschule und Gymnasium) sind per Rad schnell erreichbar.

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.



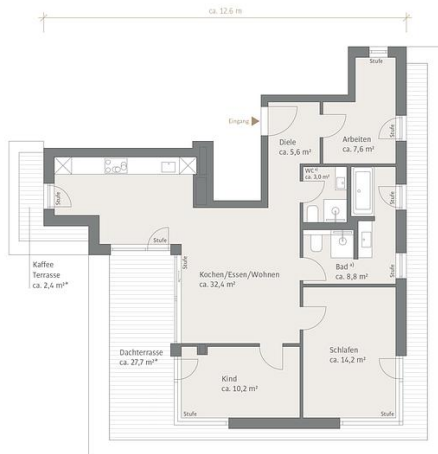
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

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.









Das Objekt wurde nicht abweichend zu der uns vorliegenden genehmigten Planung erstellt. Daher liegen den Grundrissen die uns vorliegenden Aufteilungspläne vom 16.04.2020 zu Grunde und spiegeln den aktuellen Zustand der Immobilie wider. Im Falle von Änderungen sind die Flächenangaben gemäß Aufteilungsplan. Im Zuge der Baufertigmachung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

* Kleingere Fläche (nicht-messbar), da Abweichung zum vorliegenden Teilungsplan.

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	96,9	15,0	111,9
Diele	5,6		5,6
Kochen/Essen/Wohnen	32,4		32,4
Schlafen	14,2		14,2
Kind	10,2		10,2
Bad	8,8		8,8
WC	3,0		3,0
Arbeiten	7,6		7,6
Kaffee Terrasse zu 1/2	1,2	1,2	2,4
Dachterrasse zu 1/2	13,9	13,8	27,7
Gesamt	96,9	15,0	111,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,50 m

