81247 München

Eleganz und Lichtfülle am Schlosspark: Großzügiges Penthouse mit Kamin und Liftlanding



Kaltmiete
4.500 €

Wohnfläche
174 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	202 m²
Wohnfläche	174 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	18

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.500 €
Nebenkosten	690 €
Kautionstext	3 Monats-Kaltmieten
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzmiete	300 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.04.2034
Ausstelldatum	01.04.2024
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	68.5

Zustand

Baujahr	2014
Zustand	gepflegt

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Eleganz und Lichtfülle am Schlosspark: Großzügiges Penthouse mit Kamin und Liftlanding

Lage-Beschreibung

Online-ID:
XPMBUFNW

Objekt-Nr.:
VM 5178

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Das exklusive Penthouse befindet sich in absolut grüner, ruhig zurückversetzter Lage auf einem bezaubernd angelegten Grundstück. Gepflegte Rabatten, Bäume und Sträucher sorgen in dem großzügigen Innenhof der Anlage für eine einladende Stimmung. Der Nymphenburger Schlosspark grenzt unmittelbar an die ruhige Anwohnerstraße, und auch das Landschaftsschutzgebiet Kapuzinerhölzl, der Hartmannshofer Park und der Botanische Garten liegen im nahen Umkreis.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Norden. In Laufnähe liegen ein ausgezeichnet sortierter Supermarkt und ein Discounter. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zu Geselligkeit und Entspannung einladen. Der nahegelegene TSV Moosach-Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten, von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Ski und Eisstockschießen.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt verkehrt die Tramlinie 17 umstiegsfrei bis zum Hauptbahnhof, zum Sendlinger Tor und zum Isartor. Die S-Bahnhaltestelle „Obermenzing“ erreicht man rasch mit dem Fahrrad.

Ausstattungs-Beschreibung

- Wohnungszugang per Lift, direkt und stufenfrei vom Straßenniveau und über die Tiefgarage
- Treppenhaus, repräsentativ mit schwarzen Natursteinbelägen und schlanken, weiß lackierten Metallwangen; weißes Stucco-lustro-Wandfinish im Entree
- Eichen-Dielenparkett (Admonter, 3-Schicht-Landhausdielen, astfrei und geölt) in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder und die Vorrats-/Abstellkammer); weiße, klassisch profilierte Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Panorama-Kamin, holzbefeuert mit drei Sichtseiten, Granit-Einfassung (Nero Assoluto) und Holzlege im Wohn-/Essbereich
- Klimaanlage (LG) im Masterschlafzimmer
- SieMatic-Einbauküche mit mattweißen sowie Edelstahl-Fronten, dunklen Granit-Arbeitsflächen (Nero Assoluto) und Kochtheke samt Dining Bar, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, XXL-Kühlschrank. XXL-Tiefkühler (alles Siemens), Backofen, Dampfgarer mit zusätzlicher Ofenfunktion, Geschirrspüler, 2-Zonen-Weinkühlschrank (alles Miele), Oberschränke mit Lifttüren, Brotschneidemaschine und perfekter Innenausstattung sowie Plissees an den Fenstern
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit taupefarbenen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Glas-Eckdusche, Waschbecken (Laufen) mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank (Keuco), WC, Grohe Armaturen, Handtuchheizkörper, Deckenspots und maßgefertigten Plissees
- Tageslicht-Duschbad, gestaltet mit sandfarbenen Fliesen, ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschbecken (Laufen) mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank (Keuco), WC, Grohe-Armaturen, Handtuchheizkörper, Deckenspots und maßgefertigten Plissees
- Gäste-WC mit rundem Oberlicht, gestaltet mit taupefarbenen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Waschbecken (Keramag) samt Unterschrank, Spiegel samt Beleuchtung sowie WC (Keramag) und Grohe-Armatur
- Waschmaschinenanschluss in einer Hauswirtschaftskammer
- Hochwertige Maßeinbauten: attraktive Gäste-Garderobe und extratiefer Garderobenschrank im Eingangsbereich, großer Molteni-Kleiderschrank mit weißen Gleittüren und luxuriösem Innenleben im Masterschlafzimmer, Schrank-System „Hangar“ von Lema (Design von Piero Lisoni) in der Masterankleide, Regal-System „Selecta” von Lema im Lounge-/Arbeitsbereich, maßgeschreinerte Schrankeinbauten im Gästezimmer, Regalböden in der Vorrats-/Abstellkammer
- Deckenspots in nahezu allen Räumen
- Lichtschiene mit sechs Spots im Eingangsbereich
- Innentüren, weiß mit satinierten Edelstahl-Beschlägen (FSB)
- Holz-Alu-Fenster, 2-fach isolierverglast, mit satinierten Edelstahlbeschlägen (FSB) und Glasbrüstungen
- Textil-Screens, elektrisch steuerbar
- Vorhangschienen in Wohn- und Schlafbereichen
- Einbruchshemmende Wohnungstür (EH60)
- Video-Gegensprechanlage
- Süd-Dachterrassen: WPC-Dielenbelag, eine bzw. drei elektrische Markisen, Beleuchtungen, Steckdosen und Wasseranschlüsse
- Nord-Ost-Dachterrasse: beide mit WPC-Dielenbelag, Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze, zwei Stück, direkt am Schleusendurchgang, nebeneinanderliegend, (ca. 3,50 m breit und ca. 5 m lang; ca. 2,40 m breit und ca. 5 m lang)
- Kellerabteil, ca. 15 m², Höhe ca. 2,65 m, mit zwei Fenstern samt Insektenschutzgittern, Licht und Steckdose

Gemeinschaftliche Einrichtungen:

- Fahrradabstellplatz, überdacht im Hof
- Fahrradkeller sowie Abstellflächen für Kinderwägen im Untergeschoss
- Garten mit Park-Flair
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung

Objektbeschreibung

Eine perfekte Gliederung von Wohnbereich und Schlaftrakt, Lichtfülle selbst bei bedecktem Himmel, herrliche Blicke ins Grüne und ein luftiges Wohlfühlambiente prägen dieses hochwertige Penthouse. Das Objekt befindet sich in einem Ensemble aus zwei Stadtvillen in anspruchsvoller, moderner Architektur aus dem Baujahr 2014. Das Grundstück grenzt unmittelbar an den idyllischen Grünzug, der die Schlossmauer säumt. So entsteht eine sehr reizvolle Kombination aus Naturnähe, kurzen Wegen in die Münchner City und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Räumlichkeiten begeistern durch den perfekt durchdachten, auch familientauglichen Grundriss und erstrecken sich über ca. 174 m². Ein geräumiger Wohn-/Essbereich mit halb offener Küche sowie ein separater Schlaftrakt mit zwei Schlafzimmern, einer Ankleide, zwei Bädern sowie eine Vorrats-/Abstellkammer, ein offen gestalteter Arbeitsbereich und eine praktische Hauswirtschaftskammer bilden das Raumangebot.

Die stilvolle Ausstattung umfasst geöltes Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, eine zeitlos schöne SieMatic-Küche, edle Maßeinbauten und einen holzbefeuerten Panoramakamin. Drei Dachterrassen laden zu Entspannung und Mahlzeiten im Freien ein. Komplettiert wird dieses äußerst gepflegte Domizil durch ein geräumiges Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze. Hervorzuheben ist der direkte, schwellenfreie Liftzugang von der Tiefgarage bis in das Penthouse.

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

















