

81245 München

Erstbezug: Familiengerechte, lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit
charmantem Westgarten



Kaufpreis
1.080.000 €

Wohnfläche
76 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Dominik Schaffner
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-than.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	80,95 m ²
Wohnfläche	76 m ²
Zimmer	3
Gartenfläche	16 m ²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	16
Primär-Energieträger	Strom

Lage-Beschreibung

Obermenzing und insbesondere die „Villenkolonie I“, der Standort des hier präsentierten Neubau-Projekts, zählen zu den gesuchtesten Wohnlagen Münchens. Die „Villenkolonie I“ entstand ab 1892 nach Plänen so bedeutender Architekten wie Richard Riemerschmid, Bernhard Borst und August Exter im südlichen Obermenzing und Pasing. Der Neubau liegt im Herzen dieser noblen, historischen Villensiedlung, nur wenige Schritte vom Pasing-Nymphenburg-Kanal entfernt. Diese Spitzenlage wird durch die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter Bausubstanz, großen Gärten und altem Baumbestand geprägt.

.....
Online-ID:
UTDYEPPQ
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3503.10
.....



Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich. In kurzer Gehentfernung befindet sich die Grundschule an der Oselstraße. Auch die beliebte Trattoria „Speisemeisterei“ mit idyllischem Gastgarten liegt nur wenige Schritte entfernt. Im nahen 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 und viele Einrichtungen mehr. Auch an der Verdistrasse findet man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Ein hoher Freizeit- und Erholungswert trifft hier auf eine gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel und das nahe Blütenburger Schloss entfalten zu jeder Jahreszeit ihren Charme. Zu Fuß oder per Rad gelangt man schnell zu einem rückwärtigen Eingang des Nymphenburger Schlossparks.

Ausstattungs-Beschreibung

- Geöltes Eichen-Landhaus-Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung, separat regulierbar per Raumthermostat
- Design-Sanitärausstattung von Laufen und Kaldewei sowie Grohe-Armaturen
- Feinsteinfliesen der Marke "Tiles by Pecos" in verschiedenen Farbausführungen, Format 60 x 60 cm
- Weiße, stumpf einschlagende Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch gesteuerte Alu-Raffstores
- Schalterprogramm „Future Line“ in Mattweiß von Busch-Jaeger
- Netzwerkverkabelung (CAT7-Duplex)
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- Wasserenthärtungsanlage
- Grundwasser-Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage auf dem Dach von Haus 1
- Wohngesunde Ziegelbauweise von Erd- bis zum Dachgeschoss
- Extensive Gründächer
- PKW-Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, optional mit E-Ladestation
- Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage
- Kinderwagenraum im Untergeschoss
- Personenaufzug vom Unter- bis ins Dachgeschoss
- Energieeffizienzklasse A+

Objektbeschreibung

Eine ebenso perfekte wie familiengerechte Gliederung von Wohnbereich und Schlafrakt zeichnet diese attraktive Wohnung aus. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 76 m² und begeistern durch ihre optimale Süd-West-Ausrichtung. Eine in sich geschlossene Diele mit Garderobenmöglichkeit und Gäste-WC bildet einen angenehmen Empfang und unterteilt zugleich Wohnen und Schlafen. Das Herzstück dieses Zuhauses ist ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem kleinen, aber feinen Privatgarten (ca. 16 m²) mit Süd- und Westausrichtung machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum und bilden einen perfekten Rahmen zum Entspannen.

Hinzu kommen ein Schlafzimmer und ein weiterer attraktiver Raum, der sich ganz nach persönlichem Bedarf als Kinder- oder kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer nutzen lässt. Ein Duschbad macht diese barrierefreie Wohnung mit Wohlfühlambiente perfekt. Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Die Neubau-Wohnungen in der Chopinstraße sind bereits bezugsfertig und können vor Ort besichtigt werden. Unsere stilvoll eingerichtete Musterwohnung vermittelt zudem einen Eindruck vom Wohngefühl.

Objekt-Titel

Erstbezug: Familiengerechte, lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit charmantem Westgarten

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



