

Erstbezug: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Bädern in begehrter Lage von Obermenzing



Kaltmiete
2.090 €

Wohnfläche
75 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	80 m ²
Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	12

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.090 €
Nebenkosten	280 €
Kautions-text	3 Monats-Kalmmieten
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzmiete	120.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	31.07.2034
Ausstelldatum	2024-07-31
Endenergiebedarf	9
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrradstuhl	Personen-Fahrradstuhl
Befeuerung	Elektro
barrierefrei	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Erstbezug: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Bädern in begehrter Lage von Obermenzing

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
NAQRZAVG
.....
Objekt-Nr.:
VM 5144
.....



Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Objekt befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveaureichen Wohngebietes im schönsten Obermenzing, angrenzend an die Villenkolonie II. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem idyllischen, intakten Umfeld. 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 Westen. Ein gut sortierter Edeka-Markt liegt nur wenige Radminuten entfernt; am Rüttenauer Platz findet freitags ein beliebter Wochenmarkt statt. Im nahen Ortszentrum von Pasing sind alle Einkaufsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken, Stadtbibliothek und viele Einrichtungen mehr.

Ausstattungs-Beschreibung

- Lift vom Untergeschoss in alle Wohnetagen
- Eichenparkett, matt lackiert, in der gesamten Wohnung, ausgenommen Bäder und Küchenbereich
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion in der gesamten Wohnung, separat regulierbar per Raumthermostate
- Einbauküche (Nobilis); Fronten in Lacklaminat seidengrau, matt, ausgestattet mit Küchengeräten von Siemens: Induktions-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug in mattschwarz, Einbau-Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler mit Zeolith-Trocknen, Einbau-Backofen in schwarz, inkl. Selbstreinigungsautomatik, Temperatur von 30-300 °C (Pizzastufe), Touch-Display und Home-Connect App
- Tageslicht Masterbad, Feinsteinzeug hellgrau, beleuchteter Badspiegel (Vigour) Badewanne, Waschtisch (Cube) und WC (Geberit), Armaturen von Gessi, elektrischer Handtuchheizkörper, Deckenspot
- Analog zu Masterbad: bodengleiche Dusche mit Glas-Abtrennung, beleuchteter Badspiegel (Vigour), Waschtisch (Cube) und WC (Geberit), elektrischer Handtuchheizkörper, Armaturen von Gessi, Deckenspot
- Weiße Holztüren
- Effiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und sommerlicher Nachtkühlfunktion
- Grundwasserwärmepumpe, Photovoltaikanlage zur unterstützenden autarken Energieerzeugung und -versorgung
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isoliert, innen weiß
- Elektrisch bedienbare Textilscreens
- Netzwerkverkabelung, Video-Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss im Masterbad, alternativ eigener Anschluss im gemeinschaftlichen Waschkeller
- Separates Kellerabteil, ca. 6 m², mit Strom und Licht
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz; Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden
- Überdachter Fahrradstellplatz für alle Hausbewohner

Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung zum Erstbezug befindet sich im ersten Obergeschoss eines kürzlich fertiggestellten Neubauensembles in begehrter Lage von Obermenzing. Das Herzstück der ca. 75 m² großen Wohnung bildet der lichtdurchflutete, großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die Wohnung wird mit einer modernen, u-förmigen Einbauküche ausgestattet, die durch ihre matten Fronten aus seidengrauem Lacklaminat besticht und harmonisch mit einer Arbeitsplatte in eleganter Betonschiefergrau-Optik kombiniert wird. An das gut geschnittene Schlafzimmer grenzt ein eigenes Bad en Suite– ausgestattet mit einer modernen Badewanne, hochwertigen Armaturen und einem Waschmaschinenanschluss. Die großzügige Raumhöhe von 2,70 m sorgt für ein helles, offenes Wohngefühl.

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



