

81245 München

Erstbezug: Großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Hobbyraum und privatem Haus-im-Haus-Gefühl



Kaufpreis
2.290.000 €

Wohnfläche
162,3 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	199,93 m²
Wohnfläche	162,3 m²
Zimmer	4
Gartenfläche	248 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Preise & Kosten	
Kaufpreis	2.290.000 €

Ausstattung	
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
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

Objekt-Titel

Erstbezug: Großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Hobbyraum und privatem Haus-im-Haus-Gefühl

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:
HVHBQAEB
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3503.11
.....



Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich. In kurzer Gehentfernung befindet sich die Grundschule an der Oselstraße. Auch die beliebte Trattoria „Speisemeisterlei“ 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 Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Energieeffizienzklasse A+

Objektbeschreibung

Ein intelligenter Grundriss und familiengerecht geschnittene Räume prägen dieses anspruchsvolle Objekt mit Haus-im-Haus-Charakter. Dank der perfekten Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen gewinnen die Räume von morgens bis abends viel Licht und Sonne. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 162 m². Eine Diele mit Garderobenmöglichkeit bildet einen freundlichen Empfang. Das Herzstück dieses Familiendomizils ist ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche; auch Anschlüsse für eine Kochinsel werden vorbereitet. Atemberaubende Glasfronten geben den Blick nach Süden und Westen frei und stellen die Verbindung zu einer weitläufigen Sonnenterrasse her. Hinzu kommen drei flexibel nutzbare Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Ein weitläufiger Privatgarten mit sonniger Terrasse rahmt die barrierefreie Wohnung an allen drei Seiten und bildet eine herrliche Outdoor-Oase zum Entspannen, Spielen, Grillen und Feiern.

Eine Treppe führt wohnungsintern in den großzügigen Hobbyraum, der durch ein großformatiges Fenster viel Helligkeit gewinnt. Ob Fitness, Heimkino oder Arbeiten: Diese wertvolle Fläche lässt sich ganz nach persönlicher Präferenz nutzen. Zu dieser Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Die Wohnung ist Teil eines bezugsfertigen Neubauprojekts mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Eine stilvoll eingerichtete Musterwohnung vermittelt zudem einen Eindruck vom 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







