



## 81247 München

# Wohlfühloase am Schlosspark: Elegante, lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Parkblick



**1.470.000 €**

Kaufpreis

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**132 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	132 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	18

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.470.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	498 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.04.2034
Baujahr (Haus)	2014
Energieverbrauchskennwert	68,5
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2014
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnungszugang per Lift vom Straßenniveau und über die Tiefgarage stufenfrei erreichbar
- Repräsentatives Treppenhaus mit schwarzen Natursteinbelägen und schlanken, weiß lackierten Metallwangen; weißes Stucco-lustro-Wandfinish im Entree
- Großformatige Eichenholzdielen in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und WC); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kaminanschluss möglich
- Einbauküche next125 mit mattweißen, grifflosen Fronten und dunkler Arbeitsfläche, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, großem Kühlschrank samt Gefrierfach und 0°-Boxen (alles Siemens), Edelstahl-Spülbecken, Apotheker-Vorratsschrank, Innenauszüge und Oberschränken mit Lifttüren
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Regendusche, Waschbecken (Keramag), Spiegel mit Stromanschluss, WC (Keramag), Grohe-Armaturen und Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit rundem Skylight, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Keramag), Spiegel samt Beleuchtung sowie WC (Keramag) und Grohe-Armatur
- Waschmaschinenanschluss und -umbauung im Gäste-WC
- Maßeinbauten: begehbare Abstelltschrank im Eingangsbereich, raumhoher Kleiderschrank mit mattweißen Fronten und integriertem TV-Gerät (Samsung)
- Decken-Aufbauspot im Flur des Schlaftrakts
- Lichtschiene mit sechs Spots im Eingangsbereich
- Weiße Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 2-fach isolierverglast
- Textil-Screens, elektrisch und programmierbar
- Vorhangschiene im Wohn-/Essbereich und im Masterschlafzimmer
- Video-Gegensprechanlage
- Große Dachterrasse: elektrische XXL-Markise (Erhardt) mit Funksteuerung (Somfy), Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Kleine Terrasse: Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, Nr. 40 und 41, Gesamtbreite ca. 4,85 m, Länge ca. 4,90 m, mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Kellerabteil, Nr. 12 ca. 9 m<sup>2</sup>, mit Fenster, Licht, Steckdose und Regal
- Überdachter gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz im Hof und Fahrradkeller im Gebäude



## Beschreibung

Lichtfülle selbst bei bedecktem Himmel, die Aussicht ins Grüne und ein luftiges Wohlfühlambiente prägen dieses bezugsbereite Objekt. Die einmalige Dachterrassenwohnung befindet sich in einem Ensemble aus zwei Stadtvillen in anspruchsvoller, moderner Architektur aus dem Baujahr 2013/2014. Das Grundstück befindet sich in ruhiger Lage direkt am Schlosspark. So entsteht eine sehr reizvolle Kombination aus Naturnähe, kurzen Wegen in die Münchner City und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das familiengerecht geschnittene Raumangebot erstreckt sich über ca. 107 m<sup>2</sup> und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie einen separat gegliederten Schlaftrakt mit einem Master-Schlafzimmer, einem zweiten (Schlaf-)Zimmer und einem hellen, geräumigen Bad.

Die stilvolle Ausstattung umfasst geölte, großformatige Eichenholzdielen mit Fußbodenheizung, eine zeitlos-schöne Marken-Einbauküche von next125 mit Siemens-Geräten, Holz-Alu-Fenster samt elektrisch betriebenen Textil-Screens und einem hellem geräumigem Badezimmer sowie zusätzlichem Gäste-WC. Ein Highlight ist die zweiseitig umlaufende Dachterrasse, die herrliche Blicke in den prachtvollen Baumbestand des Schlossparks eröffnet und zum Relaxen einlädt. Komplettiert wird dieses äußerst gepflegte Domizil durch ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität. Die Wohnung ist sowohl von der Tiefgarage als auch vom Straßenniveau per Lift schwellenfrei zugänglich.

## Lage

Die exklusive 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung befindet sich in absolut grüner, ruhiger, zurückversetzter Lage auf einem bezaubernd angelegten Grundstück. Gepflegte Rabatten, Bäume und Sträucher sorgen in dem großzügigen Innenhof der gepflegten kleinen Anlage für eine einladende Stimmung. Das Landschaftsschutzgebiet Nymphenburg mit dem 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 Westen. 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 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.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



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











### GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	107,4	24,9	132,3
Flur 1	9,5	0,0	9,5
Abstell.	1,8	0,0	1,8
Flur 2	2,3	0,0	2,3
Bad	7,3	0,0	7,3
Dachterrasse 2 zu 1/2	3,5	3,4	6,9
Kind	10,7	0,0	10,7
Schlafen	14,8	0,0	14,8
Dachterrasse 1 zu 1/2	10,0	10,0	20,0
Dachterrasse 1 zu 1/2	5,7	11,5	17,2
Kochen	9,4	0,0	9,4
Wohnen	28,7	0,0	28,7
WC	3,6	0,0	3,6
<b>Gesamt</b>	<b>107,4</b>	<b>24,9</b>	<b>132,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
\*\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 2,56 m

