



81245 München

Gartentraum in Obermenzing: 3-Zimmer-Wohnung inkl. Hobbyraum mitten im Grünen



969.900 €

Kaufpreis

81,31 m²

Wohnfläche

102,8 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,31 m²
Nutzfläche	102,8 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

als Ferienimmobilie nutzbar	✓
-----------------------------	---

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	969.900 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.12.2024
gültig bis	02.12.2034
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffiziente KfW55-Bauweise und Luft-Wasser-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
- Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
- Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- Bodengleiche Duschen
- Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
- Bewährte Homeway-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
- Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
- Video-Gegensprechanlage
- bequemer Lift vom Keller bis ins Dachgeschoß
- Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Fahrradraum
- schlüsselfertig & käuferprovisionsfrei!



Beschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen! Auf einem sonnigen Grundstück entsteht diese zeitgemäße Stadtvilla in klassischer Architektur und Formsprache in bester Neubau-Ausstattung. Ein wahres Schmuckstück ist dabei diese 3-Zimmer-Gartenwohnung inklusive XXL-Hobbyraum, die sich über Erdgeschoß und Souterrain erstreckt. Mit über 81 Quadratmetern Wohnfläche und einem äußerst vielseitigen Grundriss bleiben hierbei keine Wünsche offen.

Man betritt das barrierefreie Haus über ein geräumiges Entrée (mit Lift in alle Etagen!). Im Erdgeschoß der Wohnung befinden sich ein gut dimensioniertes Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und das großzügige Duschbad mit Designer-Ausstattung und bodengleicher Dusche sowie der kommunikative Mittelpunkt dieser Wohnung, das geräumige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Große, bodentiefe Fensterfronten beziehen die West-Terrasse und den angrenzenden Privatgarten ganzjährig mit ein. Hier lassen sich wunderbare Stunden unter freiem Himmel verbringen! Dieser Privatgarten lässt beinahe vergessen, dass man hier in einer kleinen, feinen Mehrfamilienhausanlage wohnt.

Doch damit nicht genug: Im Souterrain der Wohnung, erreichbar sowohl über den Lift und eine separate Eingangstüre im Untergeschoß als auch eine schöne Treppe in der Wohnung selbst, stehen weitere Räumlichkeiten in Wohnraumqualität zur Verfügung: Ein großer Hobbyraum, ideal nutzbar als weiterer Schlafraum, als Büro/Homeoffice oder als eigener Wellness-Bereich mit reichlich Platz für Spa- oder Fitness-Aktivitäten, ein weiteres Duschbad sowie großzügige Lagermöglichkeiten. So vermittelt diese einmalige Wohnung im Grünen echtes "Haus-im-Haus-Feeling" und dies auf höchstem Niveau! Erlesene Materialien, viel Liebe zum Detail und eine kompromisslos hochwertige, elegante Ausstattung für modernen Wohnkomfort kennzeichnen diese äußerst großzügige Wohnung. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, die Lage ruhig und privilegiert.

Lage

Obermenzing zählt seit Jahrzehnten zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Der Stadtteil hat sich seine dörfliche Struktur teilweise bewahrt und ist geprägt von ganz viel Grün, entlang der natürlich fließenden Würm, des traditionellen Nymphenburger Kanals, seinen Alleen sowie herrlichen Gärten der alten und neuen Villen. Hier kann man leicht vergessen, quasi inmitten einer pulsierenden Metropole zu leben und hat doch die besten Verbindungen zur nahen City und auch den großen Business-Standorten der Stadt. Gepflegte Einfamilienhausvillen und gehobene, kleine Mehrfamilienanlagen wie diese mit eingewachsenen Gärten prägen das Bild. Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Umfeld und zählt mit seiner Naturnähe, der hervorragenden, familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den "Hotspots" im Münchner Westen.

In Lauf- bzw. Radnähe liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Vollsortimenter und Bio-Supermarkt, Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke, Feinkostladen u.v.m. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zu Geselligkeit und Entspannung einladen. Auch ausgezeichnete KiTas und Schulen stehen zur Auswahl.

Die Vereine im Viertel bieten ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot. Pippinger Flur und Aubinger Feld laden in der Nähe zum Joggen und Spaziergehen ein. Und mit dem nur wenige Minuten entfernten Pasinger Bahnhof befindet sich ein Drehkreuz des Nah- und Fernverkehrs samt S-Bahn (und bald auch U-Bahn) ebenfalls praktisch „fast vor der Haustüre“.

Selbiges gilt für den nahen Autobahnring, über den Sie sämtliche Naherholungsgebiete im Münchner Umland und dessen Berge und Seen bequem erreichen. Zum Starnberger See sind es z.B. gerade einmal knapp 30 Minuten.

Das ist Lebensqualität pur!

Sonstige Angaben



Gerne stehen wir für einen Beratungstermin zu Verfügung - Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.











