



81249 München

Traumhafte Erdgeschosswohnung in München-Lochhausen mit ca. 400 m² Privatgarten & großer Terrasse



2.390 €

Kaltmiete

128 m²

Wohnfläche

176 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

lucia.ivinac@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m ²
Nutzfläche	176 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	128

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.390 €
Warmmiete	2.640 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	2.640 €
Mietpreis / qm	17,97 €
Kaution	7.470 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.01.2031
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	32.00
Primär-Energieträger	GAS

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	01.03.2026

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Osten	✓
Nord-Westen	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 3 Zimmer
- Wohnfläche: ca. 128m²
- Garten: ca. 400 m²
- Baujahr: 2020
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden vorhanden
- Deckenhöhe ca. 2,5m
- hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Automatische Wohnraumlüftungsanlage
- Großzügige Deckenhöhe (ca. 2,5m)
- exklusive Grillkota
- Großzügige Gartenhütte mit viel Stauraum



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung im Westen Münchens, im ruhigen Stadtteil Lochhausen, vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lage und gleichzeitig bester Anbindung an die Stadt. Das 2020 errichtete Mehrfamilienhaus bietet ein gepflegtes, ruhiges Umfeld.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 126 m² Wohnfläche, die über eine zentrale Diele bequem erschlossen sind. Der offene Wohn- und Essbereich führt direkt auf die ca. 42 m² große Ost-/West-Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Zwei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zur Süd-/West-Terrasse und in den Garten, bieten Rückzugsräume für die ganze Familie.

Die Wohnung ist mit einem Tageslichtbad ausgestattet, das Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss bietet. Ein zweites Bad mit Dusche, WC und Waschbecken ergänzt den Komfort der Wohnung. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und rundet den Wohnbereich ab.

Ein absolutes Highlight ist der ca. 400 m² große Garten, der ausschließlich dieser Wohnung gehört. Ein Staketenzaun aus Kastanie sorgt für maximale Privatsphäre, während liebevoll angelegte Bepflanzungen, eine Grillkota, Holzhütte und Schaukel eine idyllische Atmosphäre schaffen.

Im Untergeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum von ca. 35 m² mit vorbereiteten Anschlüssen für Bad oder Sauna sowie ein Kellerraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen oberen Duplex-Stellplatz sowie gemeinschaftliche Abstellflächen und einen überdachten Fahrradbereich.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht höchsten Ansprüchen: dreifach verglaste Kunststofffenster, Rollläden, Parkettboden, einzelregulierbare Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung, Entsalzungsanlage im Haus und eine Deckenhöhe von ca. 2,50 m sorgen für ein rundum komfortables Wohngefühl.

Diese Wohnung ist ein echtes Traumobjekt für alle, die modernes Wohnen mit großzügigen Außenflächen, viel Privatsphäre und hohem Wohnkomfort verbinden möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven und ruhigen Wohnlage im Münchner Westen, im Stadtteil Lochhausen. Dieser Teil Münchens vereint den ländlichen Charme eines gewachsenen Dorfes mit der Nähe zur Großstadt und gehört zum Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, einem der grünsten und ruhigsten Bezirke Münchens. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, kleinen Gärtnereien sowie weitläufigen Grün- und Waldflächen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Der historische Dorfkern mit der Pfarrkirche St. Michael vermittelt ein gewachsenes, dörfliches Flair, während die Infrastruktur vor Ort alles bietet, was für den Alltag notwendig ist: Grundschulen, Kindergärten, Spielplätze, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Für größere Besorgungen stehen die nahegelegenen Zentren in Gröbenzell oder die Pasing Arcaden mit ihrem vielfältigen Shoppingangebot zur Verfügung. Kulinarisch laden Restaurants und Cafés in der Umgebung zum Verweilen ein.

Auch Freizeit und Erholung kommen in Lochhausen nicht zu kurz. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Langwieder Seenplatte, den Olchinger See sowie das Landschaftsschutzgebiet Aubinger Lohe, das mit seinen Spazier- und Radwegen zu ausgedehnten Touren im Grünen einlädt. Für Sport- und Golfbegeisterte befinden sich der Golfclub Eschenried und der Golfclub Olching in unmittelbarer Nähe. Auch Reiterhöfe, Tennisanlagen und diverse Vereine bieten zahlreiche



Möglichkeiten, die Freizeit aktiv zu gestalten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Lochhausen ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar, von dort bringt Sie die Linie S3 in rund 20 Minuten direkt zum Marienplatz. Mit dem Auto ist man schnell über die A99, A8 und die B2 angebunden, sodass sowohl das Münchner Stadtzentrum als auch das Umland, inklusive bayerischer Seen wie Ammersee oder Starnberger See, bequem erreichbar sind. Der Flughafen München liegt ca. 35 Minuten entfernt.

Lochhausen vereint somit die Ruhe und Naturnähe eines grünen Wohnviertels mit einer exzellenten Anbindung und urbaner Infrastruktur. Ein idealer Standort für Familien, Pendler und alle, die ein entspanntes Leben im Grünen genießen möchten, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2031.
Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.
Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.











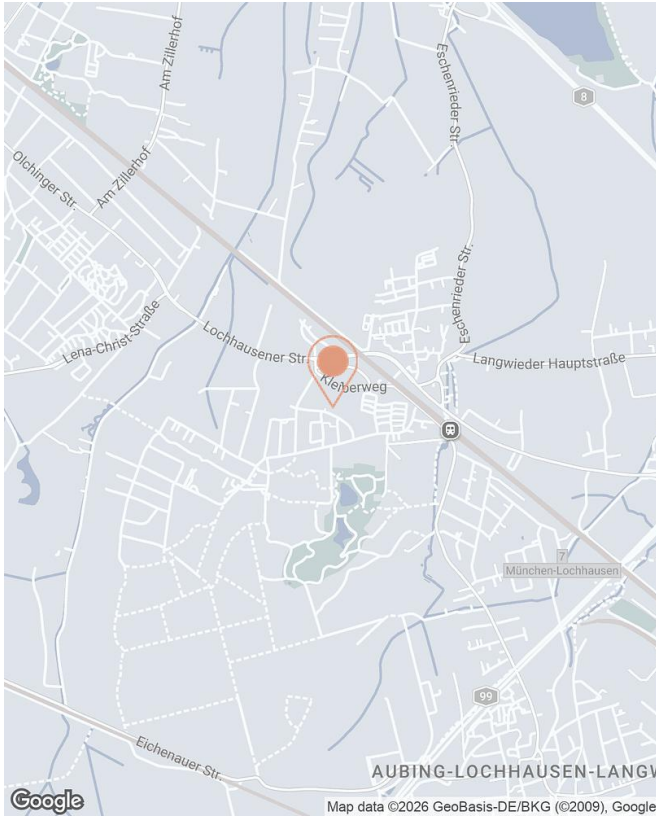














GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de