



80997 München

Oase im Grünen: Reizvolle Villa mit großzügigem Grundriss und traumhaften Garten (befristet)



4.090 €

Kaltmiete

218 m²

Wohnfläche

1401 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m ²
Nutzfläche	405 m ²
Grundstücksfläche	1.401 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. August 2025
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.090 €
Nebenkosten	250 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.05.2035
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	170,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	2000
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Marmor in Entrée, Wohn-, Esszimmer und Küche (Erdgeschoss), Teppich in den Schlafzimmern (Obergeschoss), Fliesen in den Bädern
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Hochwertige Schreinereinbauten im gesamten Haus
- Einbauküche mit Fronten in Holzdekor, ausgestattet mit Cerankochfeld mit integrierter Muldenlüftung (Gaggenau), Backofen (Miele), Mikrowelle (Samsung), Kühl-Gefrierkombination (imperial), Geschirrspüler (Miele) und Deckenstrahler
- Tageslicht-Bad, hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschtisch, zwei beleuchteten Spiegeln, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad (Dachgeschoss), gefliest, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad (Untergeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Gäste-WC, raumhoch gefliest, ausgestattet mit Waschbecken, WC, beleuchtetem Spiegel und Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast, nahezu alle Fenster abschließbar
- Teilweise elektrische Rollläden
- Weiße Innentüren mit Messingbeschlägen, teilweise mit Glaseinsätzen
- Vorhangschienen
- Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss
- Terrassen, steingedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss und zwei manuellen Markisen
- Außenkamin
- Automatische Bewässerungsanlage
- Gartenhaus, ca. 8 m²
- Doppelgarage mit elektrischem Schiebetor, ca. L 6,57 m x B 7,13 m x H 2,11 m, mit Licht- und Stromanschluss
- Zwei Außenstellplätze



Beschreibung

Auf einem parkähnlichen und nahezu uneinsehbaren Grundstück gelegen, begeistert diese stilvolle Villa mit einem vorzüglichen Grundriss, der flexible Wohnkonzepte ermöglicht, einem einladenden Ambiente und einer gepflegten Ausstattung. Das Objekt liegt absolut ruhig in einer Anwohnerstraße, die von geschmackvoller Bebauung, eingewachsenen Gärten und intakten Nachbarschaftsstrukturen geprägt wird.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 218 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Der gelungene Grundriss sieht im Erdgeschoss ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Speisekammer und ein Gäste-WC vor. Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer mit flexiblen Nutzungsoptionen – eines davon mit einem Duschbad en-suite – sowie eine großzügige Ankleide. Neben Vorrats-, Abstell- und Hauswirtschaftsraum ist im Untergeschoss ein wohnlicher Gästebereich mit einem En-suite-Duschbad untergebracht.

Als sonniges Outdoor-Paradies präsentiert sich der wunderschön angelegte, grün eingewachsene Garten mit lauschigen Sitzplätzen, einem Springbrunnen und einem Gartenhäuschen. Überdachte Terrassen lassen sich vielseitig nutzen, auch ein Außenkamin ist vorhanden. Eine Doppelgarage macht diese reizvolle Villa perfekt. Hervorzuheben ist die begehrte, naturnahe Lage in Untermenzing.

Lage

Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Objekt befindet sich in einer außergewöhnlich schönen, ruhigen Lage Untermenzings mit niveauvoller Nachbarschaft. Die Villa liegt angenehm zurückversetzt von einer durchfahrtsbeschränkten Anwohnerstraße, die von altem Baumbestand gesäumt wird.

Hervorzuheben sind die familienfreundliche Infrastruktur und der hohe Freizeitwert. Im Viertel stehen städtische und private Kitas sowie Grundschulen und ein Gymnasium zur Auswahl. Eine Bäckerei und Feinkost lassen sich zu Fuß erreichen; an der Allacher Straße findet man weitere Einkaufsmöglichkeiten. Der nahe gelegene Hartmannshofer Park lädt zum Joggen und Spazieren gehen ein. In Radnähe liegen die Langwieder Seenplatte und das Nymphenburger Schloss mit seinen prachtvollen Parkanlagen.

Mit dem Rad gelangt man schnell zur S-Bahn-Station „Untermenzing“ und zur U-Bahn-Station „Moosach“ (U3). Von dort fährt man in weniger als 20 Minuten umstiegsfrei in die Münchner Innenstadt.

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.











