

Neubau/Erstbezug: Hochklassige 4-Zimmer-Gartenwohnung in exklusiver Stadtvilla



Kaufpreis
2.198.000 €

Wohnfläche
160 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Johnny Mehlstäubl
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	178 m²
Wohnfläche	160 m²
Zimmer	5
Gartenfläche	270 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.198.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	4900
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.12.2035
Ausstelldatum	2025-12-05
Endenergiebedarf	7.5
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Fahrsstuhl	Personen-Fahrsstuhl
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Neubau/Erstbezug: Hochklassige 4-Zimmer-Gartenwohnung in exklusiver Stadtvilla

Lage-Beschreibung

Online-ID:
GUYLGHDV

Objekt-Nr.:
ETW 3786



Die exklusive Neubau-Gartenwohnung befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveaureichen, familienfreundlichen Wohngebietes im schönsten Obermenzing. Durch die Lage direkt am Sanderplatz ergeben sich unverbaubare grüne Blicke auf diese gepflegte Grünfläche mit altem Baumbestand. Teils villenähnliche Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und stattliche, eingewachsene Gärten prägen das Bild. Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner naturnahen Lage, der gewachsenen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen.

Die Infrastruktur ist ideal. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die Karwinskihöfe mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch diverse städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) stehen zur Auswahl. In bequemer Gehentfernung liegt das private Obermenzinger Gymnasium; die Maria-Ward-Schulen (Realschule und Gymnasium) sind per Rad ebenfalls schnell erreichbar. Die Sprengel-Grundschule an der Grandlstraße bietet Mittagsbetreuung, Tagesheim und Hort. Ganz in der Nähe sorgen das beliebte Restaurant „Menzinger“ sowie die Traditionslokale „Alter Wirt“, „Inselmühle“ und „Weichandhof“ für gehobene Gastronomie. Der Würm-Grünzug, der Botanische Garten und das Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen bieten Erholung in kurzer Entfernung.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Landhausdielen des österreichischen Premium-Herstellers Admonter (Eiche, beste Sortierung Nobless), geschliffen, gebürstet und geölt
- Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen, individuell regulierbar über Raumthermostate
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit italienischem Feinsteinzeug in Naturstein-Optik (Florim, Serie Elemental Stone naturale, 60 x 60 cm bzw. 30 x 60 cm), ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche samt Shampoo-Nische, Doppelwaschtisch (Villeroy & Boch „Avento“), Dornbracht-Armaturen („Meta“), WC-Nische und elektrischem Handtuchwärmer (Kermi „Basic-E“) zusätzlich zur Fußbodenheizung
- Tageslicht-Kinder-/Gästebad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Badewanne (Villeroy & Boch), bodengleicher Rainshower-Dusche samt Shampoo-Nische, Waschtisch (Villeroy & Boch „Avento“), Dornbracht-Armaturen („Meta“), WC und elektrischem Handtuchwärmer (Kermi „Basic-E“) zusätzlich zur Fußbodenheizung
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, im Eingangsbereich
- Waschmaschinenanschluss in einer Hauswirtschaftskammer
- Kassetten Türen, weiß mit verdeckten Bändern und verchromten Design-Beschlägen im Bauhaus-Stil (Südmetal „Alaska“)
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isoliert verglast, mit abschließbaren verchromten Design-Beschlägen im Bauhaus-Stil (RC2N, Bisschop „Bauhaus Weimar“)
- Metallraffstores, elektrisch und elektrische Rollläden
- Gira-Schalterprogramm (E2) in glänzendem Weiß
- Wohnraumbelüftung, zentral
- LAN-Verkabelung (CAT 7)
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display
- Wohnungstür einbruchshemmend, schallgedämmt (RC2N, Schallschutzklasse 4) mit verdeckten Bädern; innen kassettiert und außen mit Naturstein gerahmt
- Feinsteinzeug-Terrassenbelag (Feinsteinzeug Maxker von SSG Solhofen in Naturstein-Optik, 60 x 60 cm); Garten-Randbepflanzung an den Grenzen des Sondernutzungsrechts mit heimischen Gehölzen; Rollrasen mit Hecke (150-175 cm)
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Starkstromanschluss in Vorbereitung einer Wallbox, ca. 2,75 m breit, ca. 5,40 m lang, optional kann zusätzlich der benachbarte Einzelstellplatz erworben werden
- Kellerabteil, ca. 7 m², Höhe ca. 2,90 m, mit Fenster, eigener Beleuchtung und zwei Steckdosen
- Beheizung per Grundwasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- KfW-40 Haus
- Pflanzung von 160 klimaangepassten Bäumen

Objektbeschreibung

Eine perfekte Kombination aus Großzügigkeit, exklusiver Ausstattung und absolut ruhiger Lage an einer gepflegten Parkanlage macht diese nahezu fertiggestellte Gartenwohnung im Erdgeschoss einer eleganten Stadtvilla, erbaut im KfW 40 Standard mit nur fünf Einheiten, zu einem äußerst attraktiven Domizil. Im Erdgeschoss einer eleganten Stadtvilla mit nur fünf Einheiten gelegen, bietet das Objekt mit ca. 160 m² die Fläche eines Stadthauses – und dies bequem auf einer Ebene. Das Raumkonzept gliedert Wohnen und Schlafen auf familiengerechte Weise. Neben Entree, Wohnen, Essen und Kochen gibt es einen Masterbereich und einen Kinder-/Gästetrakt mit insgesamt drei Schlafzimmern, einer Ankleide und zwei Bädern, sowie ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum. Zwei Terrassen und ein umlaufender Privatgarten ergänzen die Räumlichkeiten.

Die hochwertige Ausstattung zeugt von Stilempfinden und Qualitätsbewusstsein. Eichenparkett mit Fußbodenheizung, 2,20 Meter hohe weiße Kassetten Türen und elegantes Baddesign verbinden sich zu einem anspruchsvollen Domizil. Überdurchschnittliche Deckenhöhen um 2,75 Metern schaffen ein luftiges Ambiente. Ein bis zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Starkstromanschluss und ein Kellerabteil machen diese repräsentative, schwellenfrei zugängliche Immobilie perfekt.

Hervorzuheben ist die absolut ruhige Lage inmitten eines niveauvollen Wohnviertels, das durch eine gepflegte Bebauung mit Villen-Charakter und große, eingewachsene Gärten begeistert. Durch den direkt gegenüberliegenden Sanderplatz ergeben sich unverbaubare Blicke auf diese weitläufige Grünfläche mit altem Baumbestand.

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



