

81247 München

OPEN HOUSE, Lichterfülltes Penthouse-Flair: Soeben modernisierte 2,5-Zi.-Wohnung mit Dachterrassen



Kaufpreis
810.000 €

Wohnfläche
92 m²

Zimmer
2,5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	156 m ²
Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten	
Hausgeld	696 €
Kaufpreis	810.000 €
Außenco	3,57 % inkl. MwSt. aus
urtage	dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp	30.00
reis	0 €

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.07.2034
Ausstelldatum	11.07.2024
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	150.2

Zustand	
Baujahr	1965
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung	
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

OPEN HOUSE, Lichterfülltes Penthouse-Flair: Soeben modernisierte 2,5-Zi.-Wohnung mit Dachterrassen

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
RLVQRLBV
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3818
.....



Die exklusiv von uns angebotene 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in absolut ruhiger, grüner Lage inmitten eines niveaureichen Wohngebietes im schönsten Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienanlagen und eingewachsene Gärten prägen das Bild; besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem idyllischen, intakten Umfeld.

Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und zählt mit seiner Naturnähe, der ausgezeichneten Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Norden. In Lauf- bzw. Radnähe liegen Geschäfte für den täglichen Bedarf. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zu Geselligkeit und Entspannung einladen – allen voran das beliebte „Ristorante Menzingers“.

Der TSV Moosach-Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten, von Fußball über Tennis und Fitness bis hin zu Ski und Eisstockschießen. Als eines der wenigen innerstädtischen Landschaftsschutzgebiete lädt der angrenzende Hartmannshofer Park zum Joggen und Spaziergehen ein. Mit der nur ca. zehn Gehminuten entfernten S-Bahnstation „Obermenzing“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV und die Münchner Innenstadt gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Dielenparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und WC); weiße Sockelleisten
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit großformatigem hellem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche samt Rainshower und Glaswand, breitem Waschtisch samt weißem Unterschrank und Unterputz-Armatur (Grohe), hinterleuchtetem Spiegel (über Bewegungsmelder), WC (Laufen) und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken, hinterleuchtetem Spiegel (über Bewegungsmelder), WC (Laufen) und Deckenspots
- Deckenspots im Kochbereich, in Bad und Gäste-WC
- Extrahohe Innentüren (Jeldwen, ca. 2,22 m hoch), stumpf einschlagend, mit mattweißem Finish und Edelstahl-Beschlägen
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Marmor-Fensterbänke
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Einbruchshemmende Wohnungstür mit Absenkdichtung
- Dreiseitig umlaufende Dachterrasse mit Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen, Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss sowie elektrischer Markise (Warema) an der Südseite
- Zusätzliche West-Dachterrasse mit elektrischer Markise (Warema)
- Extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 2,65 m breit, ca. 5,15 m lang, Durchfahrthöhe ca. 2 m
- Kellerabteil, ca. 5 m², mit Fenster
- Glasfaser-Vorbereitung im Haus

Objektbeschreibung

Diese soeben hochwertig modernisierte Wohnung befindet sich im 3. und zugleich obersten Geschoss eines Mehrfamilienhauses. Dank der hohen Lage begeistern die Räumlichkeiten durch außergewöhnliche Lichtfülle und weite Blicke in die Umgebung. Selbst bei bedecktem Himmel herrscht in der Wohnung ein ausgesprochen helles, freundliches Ambiente.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 92 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Hinzu kommen ein Tageslicht-Bad und ein Gäste-WC. Ein absolutes Highlight sind die Dachterrassen mit Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen. Alle Wohn- und Schlafräume besitzen Zugang zu diesen sonnigen Outdoor- Oasen – so entsteht ein wunderbares Penthouse-Ambiente.

Im Rahmen einer kürzlich abgeschlossenen Modernisierung wurden neues Eiche-Dielenparkett verlegt, das Bad und das Gäste-WC komplett erneuert sowie die Elektrik samt Netzwerkverkabelung auf den neuesten Stand gebracht. Durch Umbaumaßnahmen entstand ein offener Grundriss, der modernen Wohnansprüchen Rechnung trägt. Ein Kellerabteil und ein extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz machen dieses bezugsbereite Domizil perfekt.

sonstige Angaben

OPEN HOUSE, Freitag, 16. Oktober 2026, 16:30–18:30 Uhr

Wir laden Sie herzlich zu unserem Open House in Obermenzing ein.

Nutzen Sie die Gelegenheit, die frisch modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit ihren hellen Räumen, dem durchdachten Grundriss und mehreren Dachterrassen in entspannter Atmosphäre persönlich kennenzulernen.

Bei kleinen Köstlichkeiten und Getränken stehen wir Ihnen gerne für Fragen und Gespräche rund um die Immobilie zur Verfügung.

Da wir das Open House bewusst in einem begrenzten Rahmen gestalten, bitten wir um vorherige Anmeldung über folgenden Link:

<https://www.riedel-immobilien.de/events/2026/open-house-sterrhubenweg/>

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich vor Ort begrüßen zu dürfen.

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Impressionen

