



81247 München

Geräumige Architekten-Villa von 2023 mit Lift, Tiefgarage und Spa-Bereich



10.900 €

Kaltmiete

379 m²

Wohnfläche

828 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	379 m²
Nutzfläche	508 m²
Grundstücksfläche	828 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	10.900 €
Nebenkosten	570 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.04.2034
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	55.5
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Personenlift über alle vier Geschosse
- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett, geräuchert und geölt, auf allen drei Wohngeschossen (ausgenommen Bäder und WCs) sowie im Flur und Fitnessbereich des Untergeschosses; hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung auf allen vier Geschossen, steuerbar über SmartHome-System
- Smart-Home-System zur Steuerung von Raumtemperatur, Beleuchtung und Rollläden
- Zwei Gaskamine (Wohnbereich und Dachstudio)
- Klimaanlage (Daikin) in drei Schlafzimmern und dem Dachstudio
- Einbauküche mit mattgrauen grifflosen Fronten, Keramik-Arbeitsflächen und Arbeits-/Essinsel, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer, Weintemperierschrank (Gaggenau), Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (Miele)
- Kitchenette (Dachgeschoss) mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit 2-flammigem Ceranfeld, Kühlschrank einschl. Gefrierfach, schmalem Geschirrspüler und Spülbecken
- Masterbad en suite (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen Fliesen in edler Naturstein-Optik, ausgestattet mit Vorwand-Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainsky, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank und Grohe-Armaturen, Spiegel, Dusch-WC (Philippe Starck) in separater Nische, zwei wandmontierten Schränken, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Kinderbad (Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegel, WC (ME by Starck), wandmontiertem Schrank, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gästebad en suite (Erdgeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Waschtisch samt Aufsatzbecken, Unterschrank und Stand-Armatur (Grohe), Spiegel, WC (ME by Starck), elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- WC im Dachgeschoss
- Klafs-Sauna mit Panorama-Glaswand und Farbwechsel im Untergeschoss, zusätzliches Duschbad mit Brause, Schwalldusche und Kneippschlauch
- Maßeinbauten: Lowboard und Sideboard im Wohn-/Essbereich, mattweiße grifflose Maßeinbauten in der Master-Ankleide, Garderobenschrank im Entree, Schrank im Untergeschoss
- SONOS Soundsystem über alle vier Geschosse
- Dimmbare Einbaustrahler über alle vier Geschosse, steuerbar über das SmartHome-System



- Occhio-Leuchten im Wohn-/Essbereich (3 x Sento Sospeso im Essbereich, 2 x Mito im Wohnbereich)
- Lichtschiene in der Master-Ankleide
- Vorhangschienen auf allen drei Wohngeschossen
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und satinierten Edelstahl-Beschlägen
- Hochwertige Metallfenster (Schüco), 3-fach isolierverglast und abschließbar
- Elektrische Rollläden, steuerbar über das SmartHome-System
- Stufenbeleuchtung über alle Geschosse
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Alarmanlage
- Außenkameras
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss
- Private Tiefgarage mit Autolift, ca. vier Einzelstellplätzen und Vorbereitung für E-Mobilität; oberirdische Einzelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor
- Garten: Planung Landschaftsarchitekt Thomas Stecher, München, Ausführung Gartenbau Wörlein, Dießen/Ammersee; Terrasse mit großformatigen Fliesen, elektrisch gesteuerter XXL-Markise und wandmontiertem SONOS Lautsprecher, Beleuchtung und Stromanschluss; moderner Brunnen mit Wasserfall, Bewässerungssystem, Gartenbeleuchtung und Mähroboter; Abstellraum für Gartengeräte
- Solar-Anlage zur Warmwasserbereitung und Unterstützung der Gasheizung



Beschreibung

Ein umfangreiches, flexibel nutzbares Raumangebot, Lichtfülle und eine hochwertige Ausstattung prägen dieses anspruchsvolle Domizil. 2023 fertiggestellt, wurde die Familien-Villa nur sehr sporadisch bewohnt und kann als absolut neuwertig bezeichnet werden. Die Architektur zeichnet sich durch eine klare Formsprache und großzügige Proportionen aus.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 379 m² und drei Wohngeschosse. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen fünf (Schlaf-)Zimmer, drei Bäder, zwei WCs und ein weitläufiges Dachstudio zur Verfügung. Im Untergeschoss kommen ein Fitness-/Spa-Bereich mit Sauna und Dusche sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. Ein absolutes Highlight ist der zauberhaft angelegte und idyllisch eingewachsene Garten. Komplettiert wird diese Spitzenimmobilie durch eine eigene Tiefgarage mit bis zu vier Stellplätzen und einen ebenerdigen Stellplatz im Autolift. Eine Solaranlage unterstützt die Gasheizung.

Die Ausstattung bietet außergewöhnlichen Komfort. Ein geräumiger Personenlift verbindet alle vier Geschosse schwellenfrei miteinander. Geräucherte und weiß geölte Eichendielen, Fußbodenheizung über alle Geschosse, eine elegante Marken-Einbauküche und zwei Gaskamine schaffen ein ebenso einladendes wie komfortables Wohnumfeld. Die Haustechnik umfasst ein SmartHome- und ein SONOS-Sound-System, dimmbare Einbaustrahler, Klimaanlage in den Schlafzimmern und im Dachstudio, Alarmsicherung, Außenkameras und eine Wasserentkalkungsanlage.

Lage

Die exklusiv von uns angebotene Architekten-Villa 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 familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. In Lauf- bzw. Radnähe liegen ein Bio-Supermarkt, ein Discounter und ein Feinkostladen. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zur Geselligkeit und Entspannung einladen. Auch ausgezeichnete Kitas und Schulen stehen zur Auswahl.

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

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











