



## 81247 München

11.2. Besichtigung: Neuwertig, modern, hell.  
Traumwohnung im schönen Obermenzing.



**856.000 €**

Kaufpreis

**81 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Feldmann Immobilien**

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

s.feldmann@immo-feldmann.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026
--------------	------

### Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	856.000 €
Hausgeld	306 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.05.2016
gültig bis	26.05.2026
Baujahr (Haus)	2015
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	37
Primär-Energieträger	Erdgas schwer



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### WOHNUNG

- 1. Obergeschoss, ohne Aufzug
- Hochwertige Innenausstattung
- Naturholzböden (Parkett Landhausdielen Eiche) in Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinfliesen in Bad und Küchenbereich
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Größtenteils bodentiefe Fenster
- Fenster in Kunststoff Weiß mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Wohngesunde Ziegelbauweise
- KfW 70 Haus nach EnEV2009
- Zentralheizung: Gas-Brennwertheizung mit solargestützter Heizungs- & Warmwasseraufbereitung
- Kontrollierte, dezentrale Wohnraumbe- und entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Großzügiges Wohnzimmer
- Essbereich mit offener Küche
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte (Elektroherd mit Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, separate Kühl-Gefrier-Kombination)
- Großzügiges Schlafzimmer
- Geräumiges Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- Geschützter Balkon Richtung Süden und Westen, mit Zugang von Wohn- und Schlafzimmer
- Großzügiges Bad, mit Tageslicht! Hochwertige Sanitärausstattung: Badewanne, separate Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper
- Diele mit Abstellfläche, Platz für Garderobe und Einbauschränk

### HAUS

- Angenehmes Wohnambiente, nur 5 Einheiten im Haus
- Feine architektonische Gestaltung
- Waschraum im Untergeschoss mit Anschluss und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Kinderwagen

### SONSTIGES



- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (zusätzlich zu erwerben für € 34.000)



## Beschreibung

Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum mit einer wunderschönen neuwertigen Wohnung in ausgesuchter Lage von Obermenzing. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>, 3 Zimmern und einem hervorragenden Schnitt bietet diese Immobilie ein modernes Zuhause für ein Paar oder eine kleine Familie.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss begeistert auf den ersten Blick durch eine traumhafte Wohnatmosphäre und eine hochwertige ausgewählte Ausstattung. Das markante Naturholzparkett mit Dielen in Eiche entfaltet ein exklusives und zugleich warmes Ambiente, die modernen weißen Türen wirken zeitlos elegant. Alle Fenster besitzen eine 3-fach-Verglasung und sind mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet, große Fensterflächen bringen viel Licht. Und eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ist bei dem jungen Baujahr selbstverständlich.

Betreten Sie das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner bodentiefen fast raumbreiten Fensterfront zur Südseite grandios lichtdurchflutet wirkt und zugleich einen freien Blick in die ruhige, grüne Umgebung gestattet. Einfach traumhaft - der geschützte, große Balkon zur Süd- und Westseite. Genießen Sie hier Ihre private Stadtoase, und das nicht nur in der Sommerzeit!

Das wunderbar lichtvolle, wohnliche Ambiente setzt sich fort in dem an das Wohnzimmer anschließende Essbereich mit offener Küche. Diesen Platz werden Sie lieben, hier lässt es sich stilvoll kochen und speisen. Die moderne Einbauküche gehört selbstverständlich mit zur Ausstattung.

Stilvoll und hell präsentiert sich auch das geräumige Schlafzimmer. Mit über 14 m<sup>2</sup> Fläche bietet es reichlich Platz für ein großes Bett, einen üppigen Kleiderschrank und mehr. Herrlich - auch das Schlafzimmer hat einen Zugang zum Balkon! Das dritte Zimmer ist mit über 12 m<sup>2</sup> Fläche ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer geeignet.

Stil und Komfort spiegeln sich auch im Badezimmer wieder: Weiße großformatige Wandfliesen und ein anthrazitfarbener Boden wirken zeitlos chic und elegant. Die Ausstattung des geräumigen Tageslichtbads beinhaltet eine Wanne, eine separate Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Praktisch: Die Diele ist mit mehr als 7 m<sup>2</sup> recht geräumig und bietet genügend Abstellflächen für Garderobe, Schuhe und einen Einbauschränk.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigenes Kellerabteil. Zudem steht in der Tiefgarage ein Einzelstellplatz zur Verfügung. Und noch ein paar Worte zum Haus an sich: Im Gebäude befinden sich nur 5 Wohnungen. Überhaupt ist das 2016 fertiggestellte Wohnensemble angenehm klein mit nur 12 Wohneinheiten gesamt. Die architektonische Gestaltung ist ansprechend und hochwertig, die Gemeinschaftsflächen und der begrünte Außenbereich wirken sehr gepflegt. Ein weiterer Vorteil: Das monatliche Hausgeld fällt mit € 306 für Wohnung und Stellplatz zusammen sehr günstig aus. So ist diese schöne Wohnung sowohl zur Selbstnutzung wie auch als Kapitalanlage geeignet.

Der Gesamtaufpreis für dieses Immobilienangebot beträgt € 890.000, bestehend aus € 856.000 für die Wohnung und € 34.000 für den Stellplatz.

Für weitere Informationen zu diesem schönen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins - z. B. am 11.2.26 - stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

## Lage



Willkommen in Obermenzing, dem ruhigen, grünen Stadtteil im Münchner Westen, der zu den begehrtesten Wohnlagen der bayerischen Landeshauptstadt zählt. Naturnähe trifft sich hier mit einem eleganten Erscheinungsbild. Gepflegte Villen, Einfamilienhäuser und kleine feine Wohnanlagen prägen den Charakter des Viertels. Dabei verbindet sich das idyllische Wohnambiente Obermenzings perfekt mit einer gewachsenen urbanen Infrastruktur. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders schönen Lage Obermenzings mit zahlreichen Vorteilen:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Discounter, Bäcker etc. sind meist fußläufig erreichbar. Für größere Shoppingtouren gibt es die Pasing Arcaden, das moderne große Einkaufszentrum mit über 100 Geschäften, Cafés und Restaurants. Dieses erreichen Sie in nur 5 Minuten mit dem Auto oder in ca. 10 Minuten mit dem Bus Linie 160, dessen Haltestelle kaum 500 m entfernt ist.
- Freizeit und Natur: Den berühmten Schlosspark Nymphenburg erreichen Sie zu Fuß in ca. 20 Minuten. Besonders beliebt sind auch der Pasinger Stadtpark und das idyllische Würmtal - ideal für Spaziergänge, zum Joggen oder für Fahrradtouren, ob als kleine Runde oder als größerer Ausflug bis hin zum Starnberger See.
- Kultur: Schloss Blumenburg, etwa 20 Gehminuten entfernt, ist immer einen Besuch wert. Und die Pasinger Fabrik lädt mit einem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm zum Erleben und Genießen ein.
- Gastronomische Vielfalt: Besuchen Sie den nahe gelegene Hirschgarten mit seinem bekannten Biergarten oder eines der vielen Cafés und Restaurants in der Umgebung
- Gesundheit: Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nähe.
- Für die Familie: Kindertagesstätten, Grundschule und Gymnasium sind fußläufig oder mit dem Rad bzw. Auto in wenigen Minuten erreichbar.
- München Innenstadt: Die S-Bahn Linie S2 benötigt nur ca. 11 Minuten zum Hauptbahnhof und 14 zum Marienplatz. Die S-Bahn Station Obermenzing erreichen Sie zu Fuß in ca. 7 Minuten.
- Ideal für Pendler: Die Autobahn A8 erreichen Sie in ca. 4 Minuten, die A99 in ca. 6 und die A96 in ca. 15 Minuten. In etwa 12 Minuten gelangt man zum Mittleren Ring, über den alle Stadtteile Münchens und weitere Autobahnanschlüsse zu erreichen sind. Und zum Flughafen München sind es nur ca. 30 Minuten. Die ideale Lage also, um schnell und bequem ans Ziel zu kommen – sei es innerhalb oder außerhalb Münchens.

## Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder/Fotos können mit KI bearbeitet sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2025 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.









































