



81247 München

Exklusive, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und sonnigen Süd-Balkonen



1.475.000 €

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

121 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Luisa Huber

Tel.: +49 89 15 94 55-80

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Nutzfläche	121 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	12

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.475.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	335 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.01.2030
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.8
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar
- Dezentrales Wohnraumbelüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, Luftvolumenstrom individuell steuerbar per Funk
- Marken-Einbauküche (Häcker, geplant von Dross + Schaffer) mit weißen grifflosen Fronten, weißer Silestone-Arbeitsfläche und Koch-/Esstheke, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Tepanyaki und Muldenabzug (Bora), Dampfbackofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, separatem Tiefkühler, Edelstahl-Spüle und Dining Bar aus massiver Eiche
- Tageslichtbad, gestaltet mit großformatigem, cremefarbenem Feinstein in authentischer Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Waschtisch mit Glasmosaik-Platte, maßgefertigtem Unterschrank und Gessi-Armatur, WC, elektrischem Handtuchwärmer und indirekter Beleuchtung
- Zusätzliches Duschbad, gestaltet mit großformatigem, cremefarbenem Feinstein in authentischer Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Glasabtrennung, breitem Waschtisch mit maßgefertigtem Unterschrank und Gessi-Armatur, WC, elektrischem Handtuchwärmer und indirekter Beleuchtung
- Maßeinbauten im Hauswirtschaftsraum
- Kaminanschluss für den Anschluss eines Echtholz-Kamins im Wohn-/Essbereich
- Hochwertiges Wandfinish mit Design-Vliestapeten
- Zargenbündige Innentüren mit weißem Finish, verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast, durchweg bodentief, mit Glasbrüstungen und Insektenschutzgittern
- Elektrische Aluminium-Rollläden mit Zentralsteuerung
- Balkon: Iroko-Belag, Sichtschutz-Bespannung, Beleuchtung und Steckdose
- Sicherheits-Wohnungstüre
- Video-Gegensprechanlage
- Gemeinschaftliche Wasserenthärtungsanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Kellerabteil mit blickdichter Verkleidung, eigener Beleuchtung und Steckdose
- Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage
- Überdachtes Fahrrad-Parksystem hinter dem Gebäude
- Grundwasser-Wärmepumpe



Beschreibung

Ein außergewöhnlich helles Ambiente und eine erstklassige Ausstattung zeichnen diese elegante 3-Zimmer-Wohnung aus. Sie befindet sich im zweiten und zugleich obersten Obergeschoss eines im Jahr 2022 fertiggestellten Premium-Neubaus in begehrter Lage von Obermenzing. Bereits das Entrée des Hauses vermittelt ein exklusives Wohngefühl: Feinstein in authentischer Marmoroptik, klassische Stuckkassetten und stilvolle Wandleuchten verleihen Eingangsbereich und Treppenhaus eine Anmutung, die an internationale Top-Hotels erinnert.

Dieses anspruchsvolle Gestaltungskonzept setzt sich auch im Inneren der Wohnung konsequent fort. Die Ausstattung präsentiert sich ausgesprochen hochwertig und übertrifft den üblichen Bauträgerstandard deutlich. Eine weiße Marken-Einbauküche mit Koch- und Esstheke, edles Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, elektrische Rollläden, ein Chip-Zugangssystem, ein vorbereiteter Kaminanschluss sowie eine luxuriöse Badgestaltung schaffen ein repräsentatives und komfortables Wohnumfeld.

Die durchdachte Grundrissgestaltung verteilt sich auf etwa 118 m² Wohnfläche. Geboten werden ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei vielseitig nutzbare (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen idealen Platz zum Entspannen, Essen oder geselligen Beisammensein. Die Wohnung ist bequem und schwellenfrei per Aufzug erreichbar. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie ein geräumiges Kellerabteil ergänzen dieses attraktive Angebot. Für eine moderne und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt eine Grundwasser-Wärmepumpe.

Lage

Die exklusiv von uns angebotene Wohnung befindet sich in absolut ruhiger und grüner Lage inmitten eines gehobenen Wohngebietes im besonders attraktiven Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienanlagen prägen das Umfeld. Üppig eingewachsene Gärten mit altem Baumbestand verleihen der Nachbarschaft ein idyllisches, parkähnliches Ambiente. Besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem gewachsenen und harmonischen Umfeld.

Obermenzing bietet eine hervorragende Lebensqualität und zählt mit seiner naturnahen Lage, der familienfreundlichen Infrastruktur sowie vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Westen. In bequemer Lauf- oder Radnähe befinden sich ein Bio-Supermarkt, ein Discounter und ein Feinkostgeschäft. Ebenso erreichen Sie in der Umgebung charmante Restaurants und traditionelle Biergärten, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auch eine Auswahl an ausgezeichneten Kitas und Schulen ist vorhanden.

Der TSV Moosach-Hartmannshofen bietet ein breites Sportangebot – von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Ski und Eisstockschießen. Der Hartmannshofer Park, eines der wenigen innerstädtischen Landschaftsschutzgebiete, lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Joggingrunden ein. Mit der rund zehn Gehminuten entfernten S-Bahn-Station „Obermenzing“ besteht zudem eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Verbindung 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.

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.

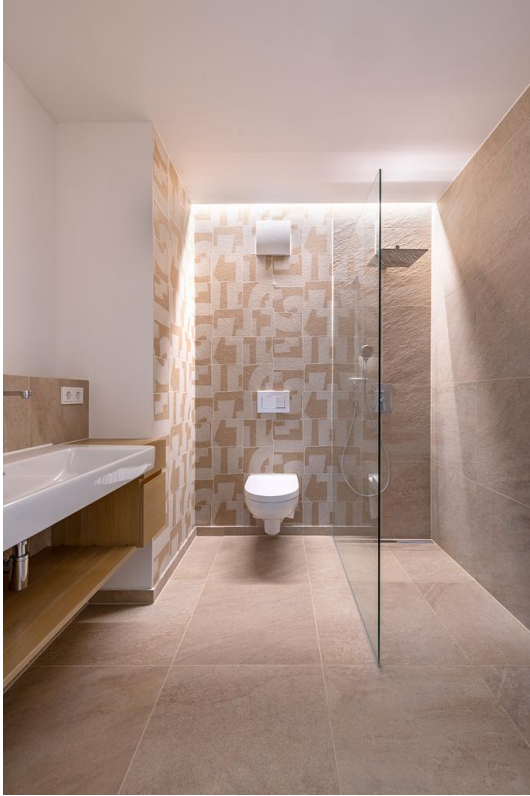
Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

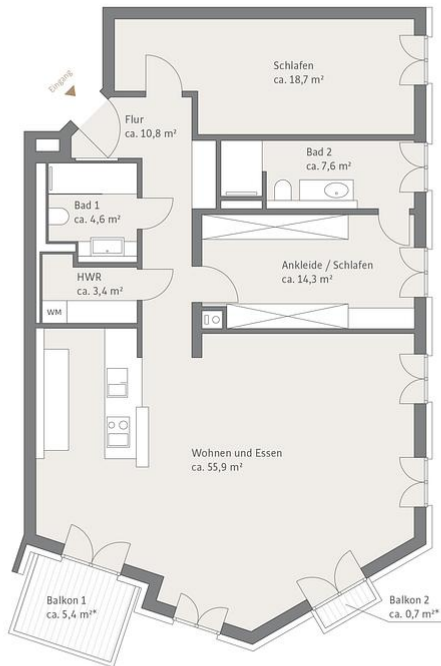












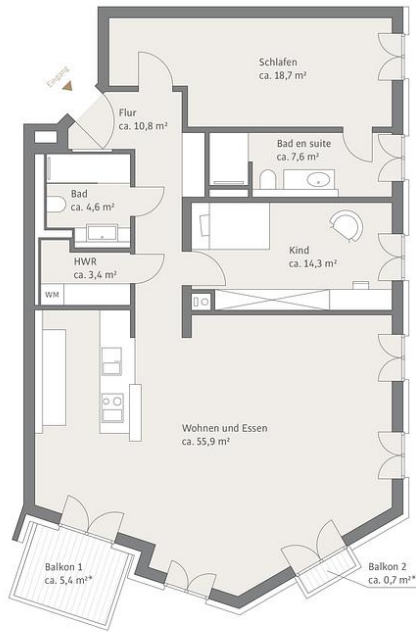
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	118,4	3,0	121,4
Flur	10,8		10,8
Schlafen	18,7		18,7
Bad 2	7,6		7,6
Ankleide / Schlafen	14,3		14,3
Wohnen und Essen	55,9		55,9
HWR	3,4		3,4
Bad 1	4,6		4,6
Balkon 1 zu ½	2,7	2,7	5,4
Balkon 2 zu ½	0,4	0,3	0,7
Gesamt	118,4	3,0	121,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen von bis zu 2,63 m





UMBAUVORSCHLAG 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss n. Umbau	118,4	3,0	121,4
Flur	10,8		10,8
Schlafen	18,7		18,7
Bad en suite	7,6		7,6
Kind	14,3		14,3
Wohnen und Essen	55,9		55,9
HWR	3,4		3,4
Bad	4,6		4,6
Balkon 1 zu ½	2,7	2,7	5,4
Balkon 2 zu ½	0,4	0,3	0,7
Gesamt n. Umbau	118,4	3,0	121,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Maßstab 1:100

* = zu ½ in Wfl.

Raumhöhen von bis zu 2,63 m

