



81245 München

Masterpiece in Obermenzing: Phantastisches Penthouse mit XXL-Dachterrasse



1.598.000 €

Kaufpreis

126,91 m²

Wohnfläche

146,07 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,91 m²
Nutzfläche	146,07 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mitte 2027
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.598.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.12.2024
gültig bis	02.12.2034
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffiziente KfW55-Bauweise und Luft-Wasser-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
- Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
- Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- Bodengleiche Duschen
- Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
- Bewährte Homeway-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
- Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
- Video-Gegensprechanlage
- bequemer Lift vom Keller bis ins Dachgeschoß
- Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Fahrradraum
- schlüsselfertig & käuferprovisionsfrei!



Beschreibung

Eine Wohnung zum Träumen, hoch oben im ebenso grünen wie vielseitigen Stadtteil Obermenzing - absolut ruhig gelegen mit Bestausstattung und vielen schönen Details! Dieses außergewöhnliche Penthouse befindet sich im zweiten und obersten Stockwerk einer neuen Wohnanlage mit luxuriösem, modernem Ambiente und stellt als einzige Wohnung im Dachgeschoss gewissermaßen das "Masterpiece" dieses Projekts dar.

Pure Großzügigkeit, herrliche Blicke ins Grüne und ein Raumprogramm, das praktisch keine Wünsche offen lässt kennzeichnen diese Traumwohnung. Dreh- und Angelpunkt dieses Penthouses ist der großzügige Wohnbereich mit offener Küche auf fast 50 Quadratmetern samt vorgelagerter XXL-West-Dachterrasse, die erholsame Stunden in der Abendsonne verheißt - Raum genug also für Sonnenbad und Freizeit, Grillabende, Lounge-Feeling und Hobbies. Im Inneren sorgt ein Kamin für eine wohlige Atmosphäre.

Darüber hinaus stehen ein großzügiger Master-Bedroom (fast 20m²) sowie ein gut dimensioniertes Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne zur Verfügung. Zwei luxuriöse Bäder und ein praktischer Hauswirtschaftsraum, allesamt mit Fenstern, runden das Raumprogramm ideal ab. Auch bei der Badausstattung bleiben praktisch keine Wünsche offen: Insbesondere das En-Suite-Masterbad schmeichelt mit bodengleicher Dusche und freistehender Wanne dem Auge.

Zum Penthouse gehört außerdem ein großzügiges Kellerabteil (mit Licht und Steckdose).

Fazit: Eine absolute Rarität am Immobilienmarkt: Neubau/Erstbezug voller Raffinessen - eine lichtdurchflutete, sonnenverwöhnte Wohnung mit "Wow"-Effekt!

Lage

Obermenzing zählt seit Jahrzehnten zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Der Stadtteil hat sich seine dörfliche Struktur teilweise bewahrt und ist geprägt von ganz viel Grün, entlang der natürlich fließenden Würm, des traditionellen Nymphenburger Kanals, seinen Alleen sowie herrlichen Gärten der alten und neuen Villen. Hier kann man leicht vergessen, quasi inmitten einer pulsierenden Metropole zu leben und hat doch die besten Verbindungen zur nahen City und auch den großen Business-Standorten der Stadt. Gepflegte Einfamilienhausvillen und gehobene, kleine Mehrfamilienanlagen wie diese mit eingewachsenen Gärten prägen das Bild. Obermenzing bietet eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Umfeld und zählt mit seiner Naturnähe, der hervorragenden, familienfreundlichen Infrastruktur und den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den "Hotspots" im Münchner Westen.

In Lauf- bzw. Radnähe liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Vollsortimenter und Bio-Supermarkt, Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheke, Feinkostladen u.v.m. Ebenfalls im näheren Umkreis befinden sich sympathische Restaurants und gemütliche Biergärten, die zu Geselligkeit und Entspannung einladen. Auch ausgezeichnete KiTas und Schulen stehen zur Auswahl.

Die Vereine im Viertel bieten ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot. Pippinger Flur und Aubinger Feld laden in der Nähe zum Joggen und Spazieren gehen ein. Und mit dem nur wenige Minuten entfernten Pasinger Bahnhof befindet sich ein Drehkreuz des Nah- und Fernverkehrs samt S-Bahn (und bald auch U-Bahn) ebenfalls praktisch „fast vor der Haustüre“.

Selbiges gilt für den nahen Autobahnring, über den Sie sämtliche Naherholungsgebiete im Münchner Umland und dessen Berge und Seen bequem erreichen. Zum Starnberger See sind es z.B. gerade einmal knapp 30 Minuten.

Das ist Lebensqualität pur!

Sonstige Angaben

Gerne stehen wir für einen Beratungstermin zu Verfügung - Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de!



Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.













