



81245 München

Villenkolonie Obermenzing: Attraktives Grundstück in historischem Umfeld



1.275.000 €

Kaufpreis

523 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 523 m²

Energieausweis

Gebäudeart Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis 1.275.000 €

provisionspflichtig ✓

Aussen-Courtage 3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort



Ausstattung



Beschreibung

Inmitten der Villenkolonie II in Obermenzing befindet sich dieses attraktive Grundstück in begehrter Wohnlage unweit des Schlosses Blumenburg. Historische Villen auf großzügigen, eingewachsenen Grundstücken prägen das unmittelbare Umfeld und verleihen der Nachbarschaft ihren besonderen, privilegierten Charakter.

Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur, die vor allem Familien mit gehobenen Ansprüchen anspricht. Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in der nahen Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Das nahezu quadratisch geschnittene Grundstück bietet hervorragende Voraussetzungen für eine individuelle Bebauung. Das mögliche Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB und orientiert sich somit an Art und Maß der umliegenden Bebauung. Nach unserer Einschätzung lässt sich ein Baukörper mit ca. 12 x 12 Metern realisieren. Das oberhalb des ersten Obergeschosses liegende Dachgeschoss könnte als stilvolles Mansardenwalmdach mit einzelnen Gauben und Dachflächenfenstern ausgebildet werden, wodurch zusätzlich wertvolle Wohnfläche geschaffen werden kann. Unter Annahme eines Ausbaufaktors von 0,9 ergibt sich eine potenzielle Wohnfläche von ca. 346 m².

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Grundstück liegt nach hinten versetzt an einer grünen Alleestraße in der 1897 gegründeten Obermenzinger Villenkolonie II, einer der besten Wohnlagen im Münchner Westen. Die unmittelbare Umgebung steht unter Ensembleschutz; historische Villen mit großen, eingewachsenen Gärten prägen den Straßenzug und bilden ein äußerst angenehmes, privilegiertes Wohnumfeld. Zu Fuß oder mit dem Rad gelangt man schnell zum idyllischen Würmgürtel und zum Blumenburger Schloss.

Die Obermenzinger Infrastruktur ist ausgesprochen familienfreundlich. Ein ausgezeichnet sortierter Edeka-Markt liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Im nahen Ortszentrum von Pasing sind alle Einkaufsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken, Stadtbibliothek und viele Einrichtungen mehr.

Fußläufig entfernt liegt die Grundschule „An der Schäferwiese“. Auch mehrere Kitas stehen in Obermenzing zur Auswahl, darunter bilinguale und Montessori-Angebote. Mit dem Pasinger Bahnhof ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn) gegeben; auch ICEs halten in Pasing. Zum Flughafen gelangt man schnell und umstiegsfrei mit den S-Bahnlinien S1 und S8.

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.



