



81247 München

Neuwertige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Loggia in grüner Lage



2.980 €

Kaltmiete

123 m²

Wohnfläche

165 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m ²
Nutzfläche	165 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	11

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.980 €
Nebenkosten	580 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.01.2033
Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	22
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichenparkett mit Wärme- und Trittschalldämmung (ausgenommen Bäder, hier Fliesen); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Schreiner-Einbauküche (2024) von Hirschvogel, mit Markengeräten ausgestattet
- Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Fliesen, ausgestattet mit Sanitärkeramik von Villeroy & Boch und Kaldewei, Armaturen von Hansa, beleuchteten Spiegeln und Handtuchwärmern
- Waschmaschinenanschluss im Hauptbad
- Weiße Innentüren mit modernen Edelstahlbeschlägen
- Weiße Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast; Holz-Dachfenster (Velux)
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Video-Gegensprechanlage
- Balkon und Loggia mit Beleuchtung und Steckdose
- Entkalkungsanlage im Haus
- Tiefgaragenstellplatz, per Autolift erreichbar, ca. L 5,10 m m x B 2,56 m x H 2,00 m
- Keller, ca. 6 m², mit eigener Beleuchtung und Steckdose



Beschreibung

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung befindet sich im 2. Ober- und Dachgeschoss eines 2023 fertiggestellten Mehrfamilienhauses in klassischer Architektur. Der Gebäudekörper mit sechs Wohneinheiten wurde auf einem ruhigen, grünen, 1.500 m² großen Grundstück mit altem Baumbestand errichtet und fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein.

Massives Eichenparkett mit Fußbodenheizung, elegantes Baddesign mit Sanitärkeramik namhafter Hersteller einschließlich Waschmaschinenanschluss und elektrische Rollläden schaffen eine Wohnung mit Wohlfühlambiente. Die Wohnung ist mit einer Schreinerküche von Hirschvogel und beleuchteten Spiegeln ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört ein ebenerdiger Einzelstellplatz in der Tiefgarage, die per Autolift erreichbar ist. Auch ein Fahrradkeller und überdachte Außenstellplätze stehen bereit. Es besteht schwellenfreier Zugang; ein Lift ist vorhanden. Eine Grünanlage mit Kinderspielplatz wird gemeinschaftlich genutzt. Geheizt wird mit einer Luft-Wärmepumpe.

Lage

Obermenzing zählt mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnvierteln im Münchner Westen. Eingewachsene Grundstücke, gepflegte Einfamilienhäuser und Mehrfamilien-Villen prägen das angenehme, niveauvolle Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Der idyllische Würm-Grünzug, der Botanische Garten und das nahe Nymphenburger Schloss mit seinen prachtvollen Parkanlagen bieten Erholung und Entspannung.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, (Bio-)Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt) befinden sich in den Karwinskihöfen sowie an der Verdistraße und sind zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar. Das beliebte Restaurant „Menzingers“ und die Traditionslokale „Inselmühle“, „Fasanerie“ und „Weichandhof“ mit gemütlichen Biergärten sorgen für gehobene Gastronomie. Per Rad sind exzellente Schulen wie das Obermenzinger und das Nymphenburger Gymnasium sowie die Maria-Ward-Schulen zu erreichen. Auch eine große Auswahl an Kitas steht in Obermenzing zur Auswahl.

Das beliebte Naherholungsgebiet mit dem Luß- und dem Langwieder See ist mit dem Rad nur gut 20 Minuten entfernt. Auch der Golfplatz Eschenried ist schnell erreichbar. Die fußläufig entfernte S-Bahn-Station Obermenzing bindet das Objekt hervorragend an den ÖPNV an.

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.

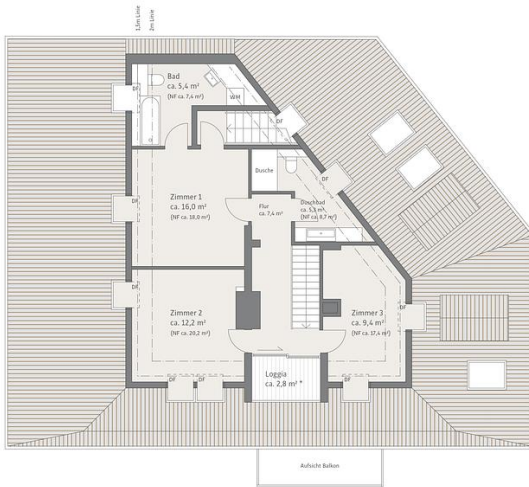
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

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 DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	57,1	24,8	81,9
Flur	7,4		7,4
Zimmer 1	16,0	2,0	18,0
Zimmer 2	12,2	8,0	20,2
Zimmer 3	9,4	8,0	17,4
Bad	5,4	2,0	7,4
Duschbad	5,3	3,4	8,7
Loggia zu 1/2	1,4	1,4	2,8
Dachgeschoss	57,1	24,8	81,9

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,31 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	66,2	16,7	82,9
Dachgeschoss	57,1	24,8	81,9
Gesamt	123,3	41,5	164,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Hinweis: Bei den aufgeführten Flächen handelt es sich um Circa-Angaben. Für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt wird keine Haftung übernommen.