



81545 München

Lichterfülltes Penthouse mit Galerieebene, Terrasse & Lift direkt in die Wohnung



4.170 €

Kaltmiete

224 m²

Wohnfläche

403 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Julia Goth

Tel.: +49 89 15 94 55-69

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	224 m²
Nutzfläche	403 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.170 €
Nebenkosten	600 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.06.2033
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	98.2
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Lift mit direktem Zugang zur Wohnung
- Eichen-Vollholzparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen: Eingangsbereich, Küche, Bäder und Gäste-WC)
- Fußbodenheizung in allen Räumen, separat regulierbar über Raumthermostate
- bulthaup-Einbauküche mit furnierten Kirschholz-Fronten und Granitarbeitsplatte, ausgestattet mit Kühl-Gefrierkombination, Backofen mit Wärmeschublade, rahmenlosem Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler (alles Miele)
- Fliesen in der Diele, Küche und den Bädern
- Masterbad mit Fenster, gestaltet mit hellen Fliesen, ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche samt Glasabtrennung, Doppelwaschtisch (Rosso Verona Antikmarmor) mit integriertem Spiegelregal, Grohe-Armaturen, WC und Deckenspots
- Zusätzliches Duschbad mit Fenster, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche samt Glasabtrennung, Waschbecken, WC und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, analog zu den Bädern gestaltet, ausgestattet mit WC, Handwaschbecken
- Weiße Holz-Innentüren
- Holz-Alu-Fenster, weiß, 2-fach verglast
- Elektrische Markise (markilux), auf der Ostseite der Terrasse
- Umlaufende Terrasse mit drei Wasseranschlüssen und sechs Außensteckdosen
- Elektrische Jalousien
- Decken-Einbaustrahler
- Netzwerkverkabelung
- Raumlüftung im Hobbyraum auf der Galerieebene
- Video-Gegensprechanlage
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung, ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss, Starkstromanschluss für möglichen Einbau einer Sauna vorhanden
- Geräumiges, separates Kellerabteil (ca. 10 m²)
- Waschmaschinen-Stellplatz für ein eigenes Gerät im gemeinschaftlichen Waschaum
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, Gesamtbreite ca. 4,80 m, Länge ca. 5,00 m, Durchfahrtshöhe 2,10 m



Beschreibung

Die moderne 3-Zimmer-Penthousewohnung mit repräsentativer Galerieebene überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine hochwertige Ausstattung und ein besonders angenehmes Wohnambiente. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Mengerschwaige.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 224 m² und zwei Ebenen. Im 2. Obergeschoss befinden sich ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, zwei Schlafzimmer – eines davon mit Ankleide –, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Vom weitläufigen Wohnbereich mit Raumhöhen bis zu fünf Metern führt eine Treppe hinauf zur luftig gestalteten Galerieebene, die sich ideal als Arbeitsbereich, Bibliothek oder zusätzlicher Aufenthaltsraum nutzen lässt.

Die umlaufende Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und schafft eine besonders attraktive Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Lage

Die Mengerschwaige in Harlaching ist eine der begehrtesten Adressen im Münchner Süden. Das Objekt selbst liegt absolut ruhig und nur wenige Gehminuten vom malerischen Isarhochufer mit seinen weitläufigen Spazierwegen entfernt. Stilvolle Villen und eingewachsene Gärten prägen das privilegierte Wohnumfeld.

Die Erholungslandschaften der Isarauen mit ihren Freizeitmöglichkeiten (Golfplatz Thalkirchen, Tennis, Reiten), der idyllische Hinterbrühl See, der Tierpark Hellabrunn und einige besonders reizvolle Lokale und Biergärten wie der „Gutshof Mengerschwaige“ und die „Antica Trattoria“ sind bequem erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man am Theodolindenplatz; das nahe Grünwald bietet darüber hinaus gehobene Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Gastronomie.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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

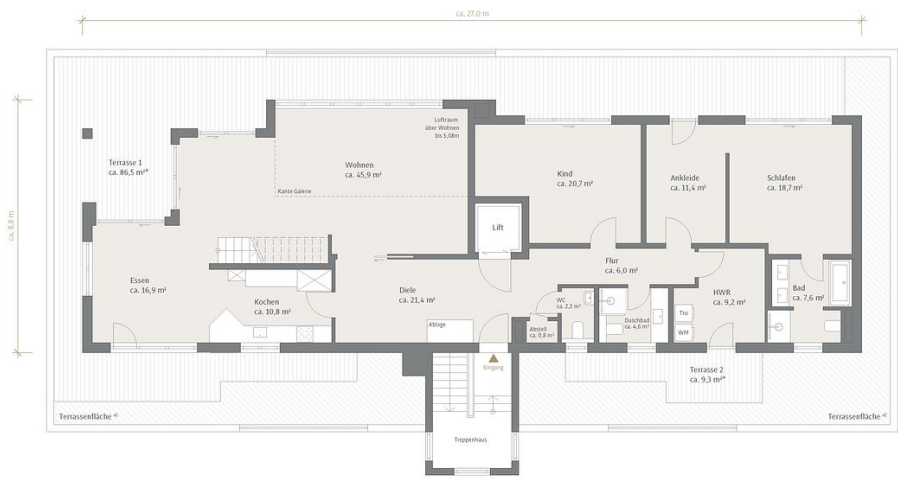












Die dargestellten Grundrisse wurden auf Basis der Auftragsunterlagen vom 05. Juni 2002 & 2. Februar vom 07. Mai 2009 erstellt und spiegeln den aktuellen Stand der Vermietung wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß 2. Teiler. Bei fehlenden Flächenangaben wurden diese als Nullsumme (0) eingezeichnet. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb bei der Flächenberechnung keine Gewähr übernommen werden kann.

** Diese Fläche ist kein Bestandteil der vom vorliegenden Beauftragten wird kein Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen werden.

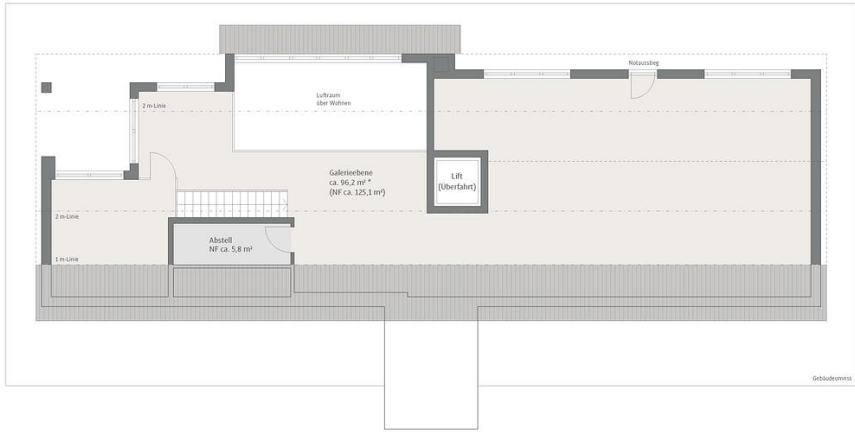
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wfl.	Nebenfl.	Nutzfl.
2. Obergeschoss	200,2	71,9	272,0
Diele	21,4		21,4
Kochen	10,8		10,8
Essen	16,9		16,9
Wohnen	45,9		45,9
Flur	6,0		6,0
Kind	20,7		20,7
Ankleide	11,4		11,4
Schlafen	18,7		18,7
Bad	7,6		7,6
HWR	9,2		9,2
Duschbad	4,6		4,6
WC	2,2		2,2
Abstell	0,8		0,8
Terrasse 1 zu 1/4	21,6	64,9	86,5
Terrasse 2 zu 1/4	2,3	7,0	9,3
2. Obergeschoss	200,2	71,9	272,0

Alle Flächen sind Circa Angaben

** = zu 1/4 in Wfl.
Raumhöhe: ca. 2,49 m
Luft Raum bis ca. 5,08 m





GRUNDRISS
GAERLIEGESCHOSS

	Wfl.	Nebenfl.	Nutzfl.
Galeriegesschoß	24,1	106,8	130,9
Galerieebene zu ¼	24,1	101,0	125,1
Abstell		5,8	5,8
Galeriegesschoß	24,1	106,8	130,9

Alle Flächen sind Circa Angaben

** = zu ¼ in Wfl.
Raumhöhe: ca. 2,32 m



ÜBERSICHT

	Wfl.	Nebenfl.	Nutzfl.
2. Obergeschoss	200,2	71,9	272,0
Galeriegesschoß	24,1	106,8	130,9
Gesamt	224,2	178,7	402,9

Alle Flächen sind Circa Angaben