



81245 München

Perfect match: Ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im grünen Obermenzing



789.900 €

Kaufpreis

65,65 m²

Wohnfläche

72,59 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,65 m ²
Nutzfläche	72,59 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	13,95 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mitte 2027
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	789.900 €
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



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

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

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser exklusiven, neuwertigen Etagenwohnung im Herzen von München. Diese 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 65,65 m² bietet modernes und komfortables Wohnen auf höchstem Niveau.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines stilvollen Neubaus mit insgesamt 2 Etagen. Hier erleben Sie Wohnkomfort der Extraklasse mit einer gehobenen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Der Grundriss ist zeitlos und optimal geschnitten - samt zwei Balkone (nach Westen bzw. Osten), Tageslicht-Bad und separatem Abstellraum gleich in der Wohnung. Die Diele bietet gute Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co., der offene Wohn- und Essbereich samt offener Küche präsentiert sich hell und lichtdurchflutet - nicht zuletzt dank bodentiefer Fenster, teils mit Eckverglasung, und dem Austritt auf den über 10m² großen Westbalkon, an dem Sie auch nach Feierabend erholsamer Stunden im Freien genießen und den Sie dank Hebe-Schiebetüre besonders komfortabel begehen können.

Genießen Sie die Vorzüge dieser außergewöhnlichen Wohnung und profitieren Sie von der hervorragenden Lage in München. Hier verbinden sich modernes Design, Komfort und eine erstklassige Infrastruktur zu Ihrem neuen Zuhause.

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 Spaziergehen 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.











