81245 München

Gartenträume: Kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Südgarten im Erstbezug



Kaufpreis
1.395.000 €

Wohnfläche
128,2 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Lara Knechtel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	154,7 m²
Wohnfläche	128,2 m²
Zimmer	4
Gartenfläche	95 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
stp_garage_stellplatzkaufpreis	35.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.06.2036
Ausstelldatum	12.06.2026
Endenergiebedarf	14.1
Primär-Energieträger	Luftwärmepumpe

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Kamin	Ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Gartenträume: Kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Südgarten im Erstbezug

Lage-Beschreibung

Online-ID: HTPQBFRD

Objekt-Nr.: ETW 3807

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Obermenzing zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene und intakte Infrastruktur. Der nahe Würmgürtel präsentiert sich als naturbelassene, idyllische Oase, und das nahegelegene Blutenburger Schloss entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen historischen Charme. In Radnähe eröffnen der Luss- und der Langwiedersee herrliche Bademöglichkeiten; die Golfanlage Eschenried erreicht man in wenigen Autominuten.

Das ruhige, grüne Wohnumfeld (Tempo-30-Zone) bietet nur ca. zehn Gehminuten entfernt Kitas, eine Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal. Die Buslinie 56 (Haltestelle „Friedhof Obermenzing“) führt in wenigen Minuten zum Pasinger Bahnhof (S-Bahn-Stammstrecke und ICE-Haltepunkt). Den S-Bahnhalt „Langwied“ erreicht man per Rad in ca. fünf Minuten. Über die nahegelegene A8/A99 gelangt man in ca. 25 Minuten zum Münchner Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Eiche-Landhausdielen, naturgeölt
- Beheizung: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kamin: Moderner Kaminofen (Instyle Triple) mit drei Sichtseiten
- Bäder: Tageslicht-Hauptbad, gestaltet mit großformatigem Feinstein, ausgestattet mit Badewanne (Kaldewei), Duschwanne, zwei Waschbecken (Geberit „Caluna“), Chrom-Armaturen von hansgrohe (Texturis S), LED-Lichtspiegel, Tiefspül-WC (Vigour) und Handtuchheizkörper (Cosmo „Classic“)
- Tageslicht-Duschbad: gestaltet mit großformatigem Feinstein, ausgestattet mit Duschwanne, Waschbecken (Geberit „Caluna“), Chrom-Armaturen von hansgrohe (Texturis S), LED-Lichtspiegel, Tiefspül-WC (Vigour)
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- Türen: Überhohe weiße Innentüren (Jeld-Wen „Optima“) mit satinierten Beschlägen (Hoppe „Amsterdam“)
- Fenster: Kunststofffenster, 3-fach wärmeschutzverglast, Naturstein-Fensterbänke (Granit)
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Technik: Video-Gegensprechanlage in Edelstahl-Optik (Busch-Jaeger), Busch-Jaeger Schalterprogramm (future linear weiß)
- Carport
- Kellerraum: ca. 5,3 m²
- Hobbyraum: im Untergeschoss, ca. 32 m²
- Haustechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Buderus Logaplus), Photovoltaik-Anlage auf der Südseite des Dachs

Objektbeschreibung

Ruhig gelegen in einer gewachsenen Nachbarschaft im grünen Obermenzing befindet sich diese lichtdurchflutete, familienfreundliche Gartenwohnung. Sie ist Teil einer eleganten Stadtvilla, die 2026 aufwendig kernsaniert und um ein Dachgeschoss aufgestockt wurde. Mit nur drei Einheiten, eine pro Etage, bietet das Haus eine angenehm private Atmosphäre. Die Wohnung wird nach der Kernsanierung zum ersten Mal bezogen.

Das Raumangebot umfasst auf ca. 128 m² einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit integriertem Kochbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer. Dazu kommen zwei Tageslichtbäder: ein Hauptbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Duschbad. Im Untergeschoss ergänzen ein ca. 32 m² großer Hobbyraum, ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum das Raumangebot. Naturgeölte Eichen-Landhausdielen mit Fußbodenheizung, bodentiefe Sprossenfenster und elektrische Rollläden sorgen für ein einladendes Ambiente. Ein moderner Kaminofen mit drei Sichtseiten schafft in der kalten Jahreszeit Behaglichkeit. Eine Sonnenterrasse nach Süden und ein ca. 95 m² großer Privatgarten bieten einen wunderbaren Rahmen zur Entspannung im Freien. Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab.

Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt das Objekt mit zukunftsfähiger Haustechnik. Die Villa ist als Energieeffizienz-Haus 55 ausgeführt und wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, die eine Photovoltaikanlage ergänzt.

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.

Impressionen













Übersicht Flächen

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	112,2	10,5	122,7
Untergeschoss	16,0	16,0	32,0
Gesamt	128,2	26,5	154,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Übersichtsplan Grundstück