81247 München

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigen Balkonen und hochwertigem Wohnambiente



Kaufpreis
1.355.000 €

Wohnfläche
118 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	121 m²
Wohnfläche	118 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	12

Preise & Kosten

Hausgeld	335 €
Kaufpreis	1.355.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	35.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.01.2030
Ausstelldatum	13.01.2020
Endenergiebedarf	19.8
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig

Austattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Lage-Beschreibung

Online-ID:
TAGHDTVH

Objekt-Nr.:
ETW 3718

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die exklusiv von uns angebotene Wohnung befindet sich in absolut ruhiger und grüner Lage inmitten eines gehobenen Wohngebietes im besonders attraktiven Obermenzing. Gepflegte Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienanlagen prägen das Umfeld. Üppig eingewachsene Gärten mit altem Baumbestand verleihen der Nachbarschaft ein idyllisches, parkähnliches Ambiente. Besonders geschätzt wird hier das Wohnen in einem gewachsenen und harmonischen Umfeld.

Obermenzing bietet eine hervorragende Lebensqualität und zählt mit seiner naturnahen Lage, der familienfreundlichen Infrastruktur sowie vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Westen. In bequemer Lauf- oder Radnähe befinden sich ein Bio-Supermarkt, ein Discounter und ein Feinkostgeschäft. Ebenso erreichen Sie in der Umgebung charmante Restaurants und traditionelle Biergärten, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auch eine Auswahl an ausgezeichneten Kitas und Schulen ist vorhanden.

Der TSV Moosach-Hartmannshofen bietet ein breites Sportangebot – von Fußball über Tennis und Fitness bis zu Ski und Eisstockschießen. Der Hartmannshofer Park, eines der wenigen innerstädtischen Landschaftsschutzgebiete, lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Joggingrunden ein. Mit der rund zehn Gehminuten entfernten S-Bahn-Station „Obermenzing“ besteht zudem eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnlich helles Ambiente und eine erstklassige Ausstattung zeichnen diese elegante 3-Zimmer-Wohnung aus. Sie befindet sich im zweiten und zugleich obersten Obergeschoss eines im Jahr 2022 fertiggestellten Premium-Neubaus in begehrter Lage von Obermenzing. Bereits das Entrée des Hauses vermittelt ein exklusives Wohngefühl: Feinstein in authentischer Marmoroptik, klassische Stuckkassetten und stilvolle Wandleuchten verleihen Eingangsbereich und Treppenhaus eine Anmutung, die an internationale Top-Hotels erinnert.

Dieses anspruchsvolle Gestaltungskonzept setzt sich auch im Inneren der Wohnung konsequent fort. Die Ausstattung präsentiert sich ausgesprochen hochwertig und übertrifft den üblichen Bauträgerstandard deutlich. Eine weiße Marken-Einbauküche mit Koch- und Esstheke, edles Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, elektrische Rollläden, ein Chip-Zugangssystem, ein vorbereiteter Kaminanschluss sowie eine luxuriöse Badgestaltung schaffen ein repräsentatives und komfortables Wohnumfeld.

Die durchdachte Grundrissgestaltung verteilt sich auf etwa 118 m² Wohnfläche. Geboten werden ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei vielseitig nutzbare (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen idealen Platz zum Entspannen, Essen oder geselligen Beisammensein. Die Wohnung ist bequem und schwellenfrei per Aufzug erreichbar. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie ein geräumiges Kellerabteil ergänzen dieses attraktive Angebot. Für eine moderne und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt eine Grundwasser-Wärmepumpe.

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.

Objekt-Titel

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigen Balkonen und hochwertigem Wohnambiente

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar
- Dezentrales Wohnraumbelüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, Luftvolumenstrom individuell steuerbar per Funk
- Marken-Einbauküche (Häcker, geplant von Dross + Schaffer) mit weißen grifflosen Fronten, weißer Silestone-Arbeitsfläche und Koch-/Esstheke, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Teppanyaki und Muldenabzug (Bora), Dampfbackofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, separatem Tiefkühler, Edelstahl-Spüle und Dining Bar aus massiver Eiche
- Tageslichtbad, gestaltet mit großformatigem, cremefarbenem Feinstein in authentischer Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Waschtisch mit Glasmosaik-Platte, maßgefertigtem Unterschrank und Gessi-Armatur, WC, elektrischem Handtuchwärmer und indirekter Beleuchtung
- Zusätzliches Duschbad, gestaltet mit großformatigem, cremefarbenem Feinstein in authentischer Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Glasabtrennung, breitem Waschtisch mit maßgefertigtem Unterschrank und Gessi-Armatur, WC, elektrischem Handtuchwärmer und indirekter Beleuchtung
- Maßeinbauten (Nobilia) in der Back Kitchen
- Kaminanschluss für den Anschluss eines Echtholz-Kamins im Wohn-/Essbereich
- Hochwertiges Wandfinish mit Design-Vliestapeten
- Zargenbündige Innentüren mit weißem Finish, verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast, durchweg bodentief, mit Glasbrüstungen und Insektenschutzgittern
- Elektrische Aluminium-Rollläden mit Zentralsteuerung
- Balkon: Iroko-Belag, Sichtschutz-Bespannung, Beleuchtung und Steckdose
- Sicherheits-Wohnungstüre
- Video-Gegensprechanlage
- Gemeinschaftliche Wasserenthärtungsanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Kellerabteil mit blickdichter Verkleidung, eigener Beleuchtung und Steckdose
- Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage
- Überdachtes Fahrrad-Parksystem hinter dem Gebäude
- Grundwasser-Wärmepumpe

Impressionen







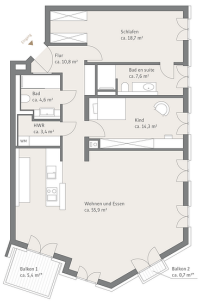












UMBAUVORSCHLAG
2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss n. Umbau	118,4	3,0	121,4
Flur	10,8		10,8
Schlafen	18,7		18,7
Bad en suite	7,6		7,6
Kind	14,3		14,3
Wohnen und Essen	55,9		55,9
HWR	3,4		3,4
Bad	4,6		4,6
Balkon 1 zu ½	2,7	2,7	5,4
Balkon 2 zu ½	0,4	0,3	0,7
Gesamt n. Umbau	118,4	3,0	121,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in WFl.
Raumhöhen von bis zu 2,63 m