

## Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit moderner Ausstattung in Obermenzing



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 81247 München

Baujahr: 2019

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 64 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 8 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 170,- €

Warmmiete (ca.): 1.720,- €

Etage: 2

**VERMIETET**  
**€ 1.500,-**

> Dachgeschosswohnung

> München

> 2 Zimmer

> 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 103



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	81247 München, Münchhausenstr. 18
Baujahr	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.500,- €
Nebenkosten (ca.)	170,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.720,- €
Kautions	4.650,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 50,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	23,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	2019
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Erdwärme
Haustiere	nein
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.01.2026

## Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, Teil eines gepflegten 6-Familienhauses aus dem Jahr 2019, liegt im begehrten Stadtteil Obermenzing. Sie bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau und ist ideal für Singles oder Paare, die eine Kombination aus stilvollem Wohnraum und hervorragender Lage suchen.

Wohn- Essbereich:

Die Wohnung besticht durch ihren offenen Wohn-Essbereich, der sich auf großzügige 24,13 m<sup>2</sup> erstreckt. Die moderne Einbauküche ist mit den neuesten Geräten ausgestattet und perfekt in den Raum integriert. Der gesamte Bereich ist gefliest, was eine leichte Pflege und ein zeitgemäßes Ambiente verspricht.

Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer mit seinen 12,01 m<sup>2</sup> ist ein wahrer Rückzugsort. Der hochwertige Parkettboden sorgt für eine warme und gemütliche Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt.

Badezimmer:

Das Badezimmer, ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche, erstreckt sich über 5,57 m<sup>2</sup>. Das moderne Design und die hochwertigen Sanitäröbekte bieten täglichen Komfort und Luxus.

Diele und Galerie:

Die Diele, mit einer Fläche von 10,94 m<sup>2</sup>, bietet ausreichend Raum für Garderobe und Stauraum. Die darüberliegende Galerie mit 8,86 m<sup>2</sup> eignet sich hervorragend als Home-Office oder kreative Arbeitsecke.

Balkon:

Der 10 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wunderbaren Blick über die Umgebung.

Allgemein:

Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden und einen eigenen Waschraum für Waschmaschine und Trockner. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein eigener Kellerraum, extra Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Stellplatz für Ihr Auto.

Diese Dachgeschosswohnung in Obermenzing kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage. Sie ist perfekt für Singles und Paare, die stilvolles Wohnen in einer der gefragtesten Gegenden der Stadt suchen.

## Ausstattung:

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Fußbodenheizung in allen Räumen – für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit
- Hochwertige Böden: Fliesen & Echtholzparkett
- Sonniger Balkon mit schönem Ausblick
- Großzügiger Kellerraum
- Fahrradabstellmöglichkeiten & Waschraum für Ihre Geräte
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Außenduplexstellplatz

Mietkonditionen:

- Kaltmiete Wohnung: 1.500,- €

- > Dachgeschosswohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 103



- Miete Stellplatz: 50,- €
- Nebenkosten: 170,- €
- Warmmiete gesamt: 1.720,- €

## Lagebeschreibung:

Obermenzing zeichnet sich durch seine zauberhafte Lage aus, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, Naturerlebnis und hervorragender Anbindung an die Münchner Innenstadt bietet.

Die Umgebung von Obermenzing ist geprägt von malerischen Alleen, gepflegten Grünflächen und stilvollen Villen, die dem Viertel seinen besonderen Charakter verleihen.

Die Lage von Obermenzing ermöglicht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum und die Autobahnen A8 und A99 in kürzester Zeit. Für Pendler bietet der nahegelegene S-Bahnhof Obermenzing eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass man in kurzer Zeit das Herz von München erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in der Nähe und erfüllen sämtliche Bedürfnisse des Alltags. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.

Die Naturliebhaber unter Ihnen werden Obermenzing lieben. Die idyllische Würm schlängelt sich durch den Stadtteil und lädt zu entspannten Spaziergängen und Radtouren ein. Der berühmte Nymphenburger Schlosspark, mit seinem weitläufigen Areal und dem majestätischen Nymphenburger Schloss, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und dem Alltagsstress entfliehen.

Sportbegeisterte finden in Obermenzing vielfältige Möglichkeiten, aktiv zu sein. Ob Joggen entlang der Würm, Radfahren im Schlosspark oder Tennis auf den nahegelegenen Plätzen – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Obermenzing bietet auch für Familien eine perfekte Umgebung. Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen sind zahlreich vertreten und ermöglichen eine optimale Bildung für Ihre Kinder. Die ruhigen Straßen und zahlreichen Spielplätze schaffen einen sicheren Raum zum Spielen und Entdecken.

## Objektbilder:



Wohn Essbereich



Küche



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 103



Schlafzimmer



Balkon



Badezimmer



Aussen4



Galerie



Garten2

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 103



Fahrradstellplatz



Sprechanlage Videotechnik

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 103



