

Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Obermenzing mit Hobbyraum



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 81247 München

Baujahr: 2019

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 110 m²

Nutzfläche (ca.): 40 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 2.500,- €

Balkon / Terrasse: ja

VERMIETET
€ 2.250,-

Dürrenberger Immobilien

Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815

Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

> Wohnung
> München
> 3 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 119



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	81247 München, Münchhausenstr. 18
Baujahr	2019
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	110 m ²
Nutzfläche (ca.)	40 m ²
Kaltmiete	2.250,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.500,- €
Kaution	6.750,- €
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	23,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2019
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Erdwärme
Haustiere	nein
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.11.2023

Objektbeschreibung:

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige 3-Zimmer-Gartenwohnung in einem erst 2019 erbauten 6-Familienhaus in Obermenzing anbieten zu können. Diese traumhafte Wohnung zur Miete ist ein perfektes Beispiel für modernes Wohnen in einer der begehrtesten Wohngegenden von München. Die Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Fläche von insgesamt 129,10 m² und einem intelligenten Grundriss, der höchsten Wohnkomfort und Funktionalität vereint. Betreten Sie die Wohnung und fühlen Sie sich

direkt willkommen in dem offenen Wohn-Essbereich, der mit einer modernsten Einbauküche ausgestattet ist und mit seinen 41,75 m² zum Herzstück des Wohnens wird.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich perfekt als Kinderzimmer mit 12,25 m² und als gemütliches Schlafzimmer mit 14,75 m² eignen. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche und einer stilvollen Badewanne ausgestattet und bietet auf 7,90 m² eine Wohlfühloase für entspannte Momente.

Darüber hinaus steht Ihnen eine Gäste-WC mit 2,60 m² zur Verfügung, was besonders praktisch ist, wenn Besucher zu Gast sind. Die geräumige Diele mit 10 m² bietet genügend Platz für Ihre Garderobe und ermöglicht einen angenehmen Empfangsbereich.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Hobbyraum mit 40,25 m², der direkt vom Essbereich zugänglich ist. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und den Raum ganz nach Ihren Bedürfnissen nutzen – sei es als Arbeitszimmer, Fitnessbereich oder zusätzlichen Entspannungsbereich.

Ausstattung:

Zusätzlich zur Wohnung können Sie Ihren eigenen Gartenanteil und die beiden Terrassen nutzen, um im Freien zu entspannen und den Feierabend zu genießen. Die Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme, während elektrische Rollläden für eine angenehme Verdunklung und Privatsphäre sorgen.

Für Ihre persönliche Wäsche steht ein eigener Waschraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bereit. Zudem verfügen Sie über einen zusätzlichen Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Ihre Fahrräder finden in den extra Fahrradabstellmöglichkeiten ihren eigenen sicheren Platz.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Außenstellplatz, der Ihnen das lästige Suchen nach einem Parkplatz erspart und Ihnen stets eine bequeme Parkmöglichkeit direkt vor der Tür bietet.

Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung zur Miete in Obermenzing ist eine einzigartige Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Erleben Sie modernes Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses außergewöhnliche Angebot selbst zu erleben!

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

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 119



nahegelegene S-Bahnstation 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:



Wohnen2



Wohnen4



Wohnen1



Terasse4

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 119



Terrasse6



Arbeiten1



Kochen1



Kind1



Kochen Kellerzugang



Aussen2

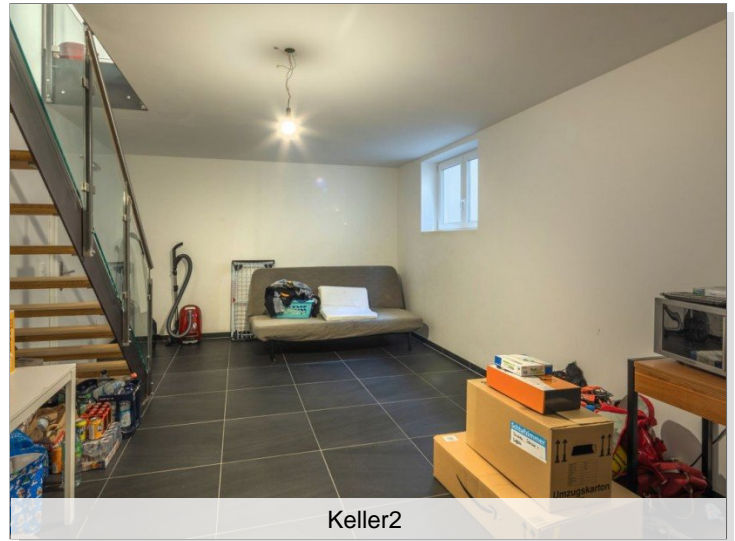
Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 119



Eingang b



Keller2



Bad1



Bad3



Keller1

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 119



GaesteWC



Gang

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 119

