

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung in München-Obermenzing



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 80997 München

Baujahr: 2011

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 87,28 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 10 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 2.200,- €

Etage: 1

**Kaltmiete  
€ 1.830,-**

> Wohnung  
> München  
> 3 Zimmer

> 87,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 151



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	80997 München, Penzoltstr. 13
Baujahr	2011
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	87,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.830,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.200,- €
Kautions	5.700,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 70,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	73 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2011
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem gepflegten und neuwertigen 3-Familienhaus, das 2011 im beliebten Stadtteil München-Obermenzing erbaut wurde. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung sowie eine familienfreundliche Umgebung mit Parks, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe.

### Wohnung:

Die 3-Zimmer-Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von 87,28 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort:

- Wohnzimmer mit großem Balkon: Genießen Sie sonnige Stunden auf dem großzügigen Balkon mit herrlichem Ausblick.

- Hochwertige Ausstattung: Edler Parkettboden und eine angenehme Fußbodenheizung schaffen eine moderne und gemütliche Atmosphäre.
- Hochwertige Einbauküche: Die neuwertige Einbauküche kann für 4.500,- € übernommen werden und ist ein echtes Highlight für Hobbyköche.
- Badezimmer & Gäste-WC: Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und edle Armaturen. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung.
- Schlafzimmer & Kinderzimmer: Beide Räume überzeugen mit heller Atmosphäre und einem durchdachten Grundriss.
- Praktische Details: Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Zusätzliche Annehmlichkeiten:
- Keller: Ein großer Kellerraum gehört zur Wohnung und sorgt für reichlich Platz.
- Waschraum: Ein separater Waschraum im Keller ist ideal für Ihre Haushaltsorganisation.
- Tiefgarage: Der dazugehörige Stellplatz kann für 70,- € monatlich angemietet werden.

### Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.830,- €
- Tiefgaragenstellplatz: 70,- €
- Nebenkosten: 300,- €
- Warmmiete: 2.200,- €

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit idealer Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Ein perfektes Zuhause für Paare, junge Familien oder Berufstätige.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## Lagebeschreibung:

Obermenzing gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens und zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus städtischem Flair und grünem Charme aus. Der Stadtteil, im Westen der Landeshauptstadt gelegen, bietet eine exzellente Lebensqualität und ist insbesondere bei Familien und Paaren sehr beliebt.

### Infrastruktur:

Obermenzing überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Linie S2 bringt Sie in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt, während die Autobahn A8 (München-Stuttgart) schnellen Zugang zum Umland ermöglicht. Zahlreiche Buslinien sorgen für zusätzliche Mobilität.

### Freizeit & Natur:

Die Nähe zu den idyllischen Grünflächen des Schlossparks Nymphenburg, den Blütenburger See und die Würm machen Obermenzing zu einem Paradies für Naturliebhaber. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren können direkt vor der Haustür starten.

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 87,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 151



Auch der botanische Garten und der Hirschgarten sind schnell erreichbar.

#### Familienfreundlichkeit:

Der Stadtteil ist ideal für Familien. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden, und die ruhigen Wohnstraßen sorgen für eine angenehme Nachbarschaft.

#### Einkaufen & Gastronomie:

Ob Supermärkte, kleine Boutiquen oder Wochenmärkte – in Obermenzing finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Für kulinarische Vielfalt sorgen Restaurants, Cafés und traditionelle Biergärten, die zum Verweilen einladen.

#### Besonderheiten:

Obermenzing verbindet Tradition und Moderne auf einzigartige Weise. Historische Gebäude, wie das Schloss Blutenburg, und moderne Wohnanlagen prägen das Ortsbild gleichermaßen und verleihen dem Viertel eine unverwechselbare Atmosphäre.

Obermenzing ist der ideale Wohnort für alle, die eine ruhige, naturnahe Umgebung schätzen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

#### Objektbilder:



Wohn Essbereich



Wohn Essbereich2



Wohnzimmer Visualisiert



Küche

# Eckdaten

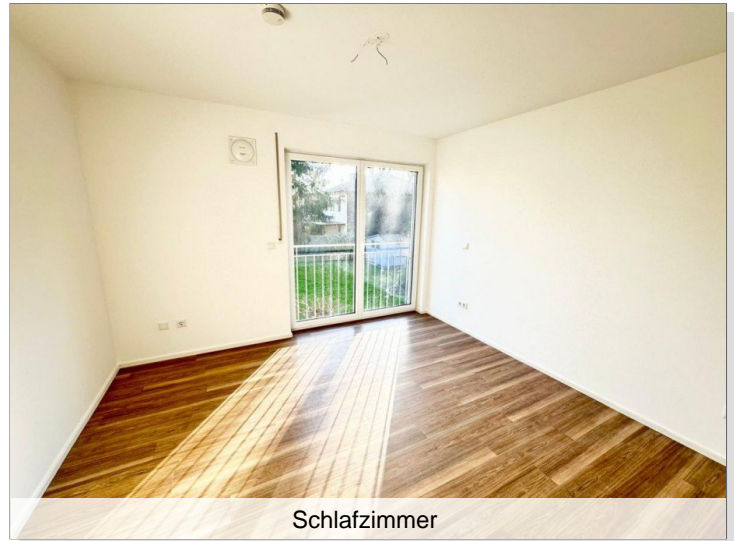
- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

> 87,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche

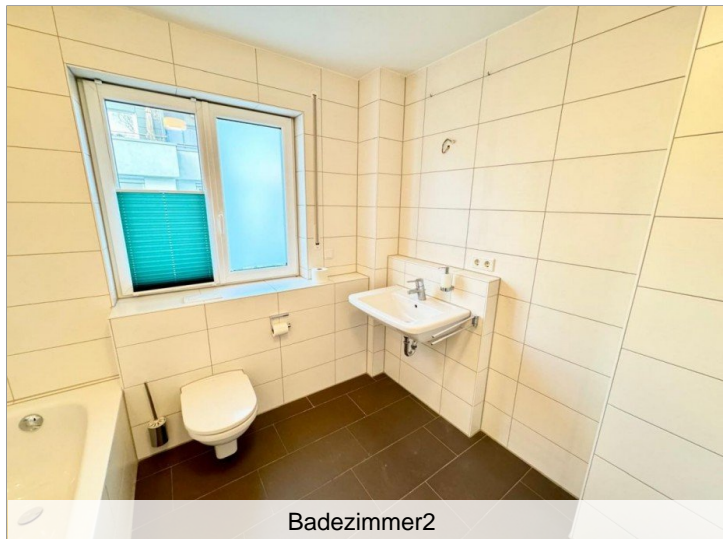
> Objektnummer: 151



Badezimmer



Schlafzimmer



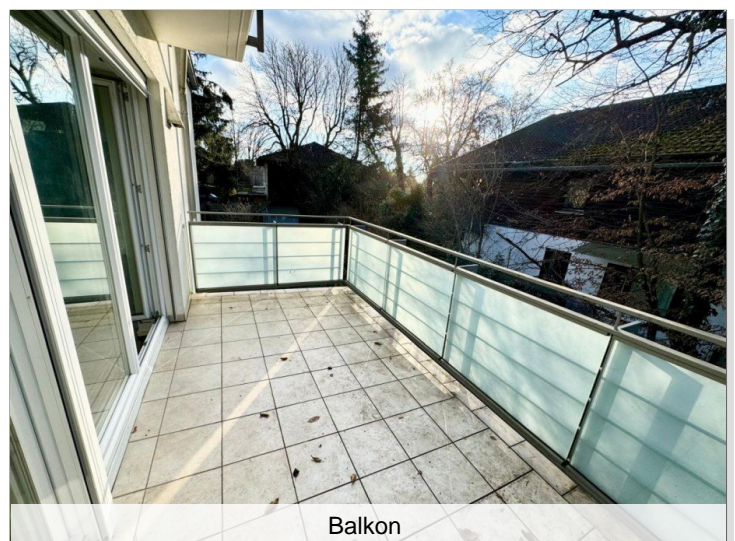
Badezimmer2



Kinderzimmer Büro



Gäste WC



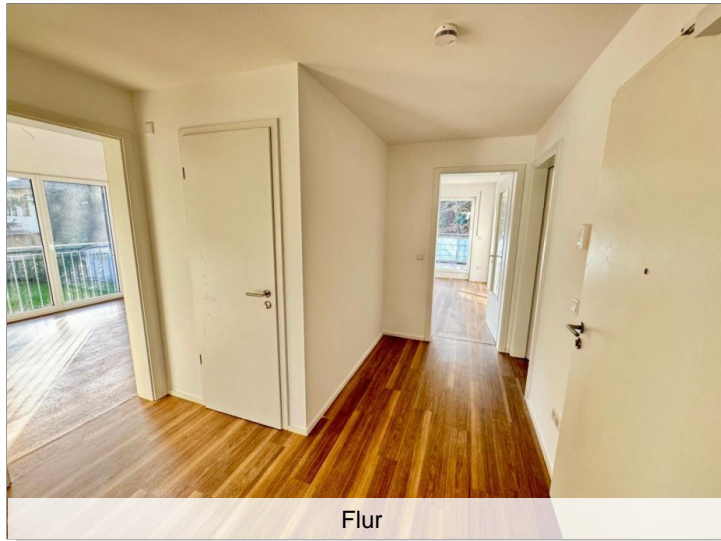
Balkon

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

> 87,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 151



Flur



Waschraum



Aussicht



Abstellkammer



Tiefgaragenstellplatz

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 87,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 151

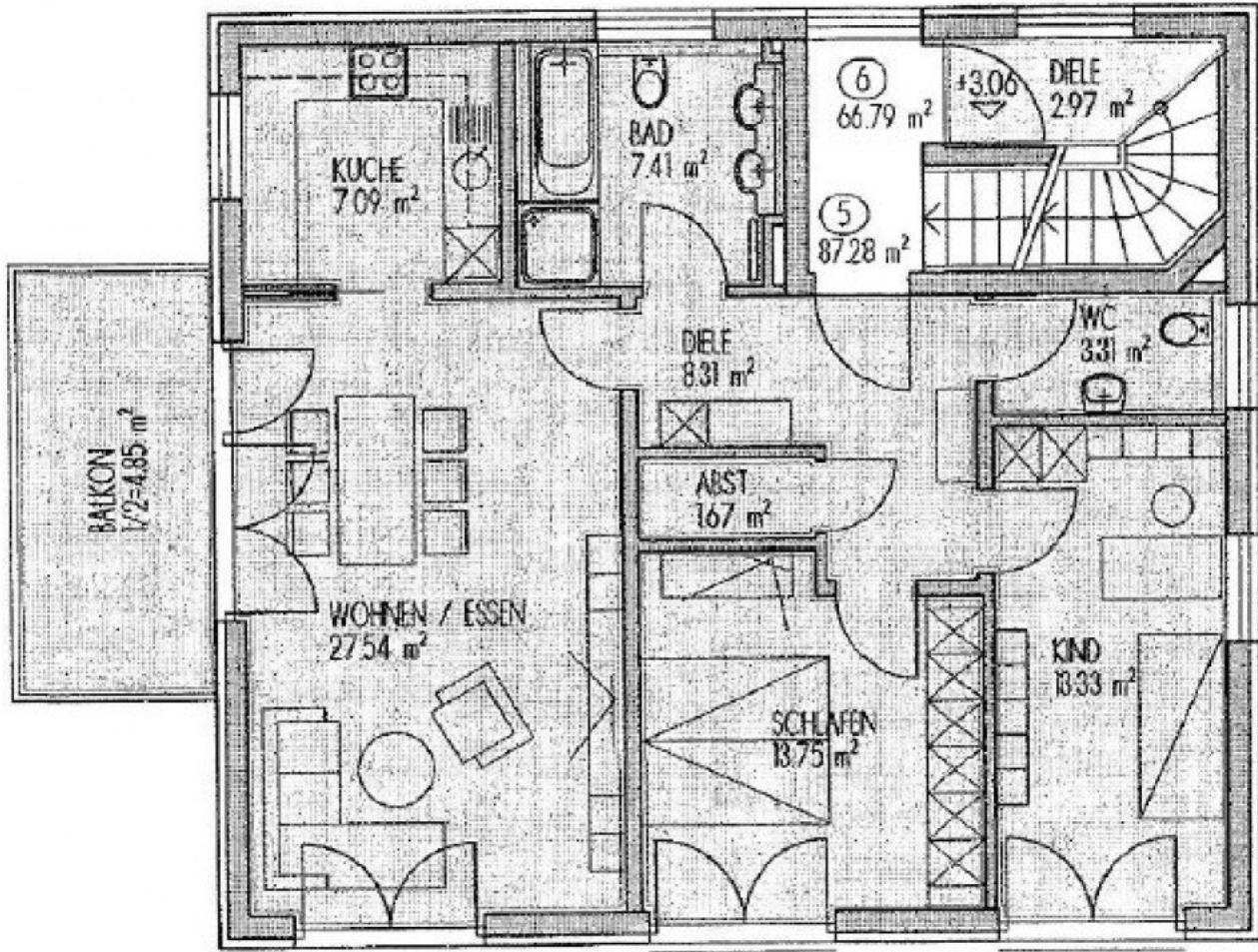


Keller

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 87,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 151



Grundriss

