

Exposé

Wohnung in München

Exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung in München-Obermenzing



Objekt-Nr. **OM-239966**

Wohnung

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Kaefer Invest KG - Christian Kaefer

Karwinskistr. 61
81247 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	89,70 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	99,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Leben in einem exklusiven Neubau in der Karwinskistraße – in einer der besten Lagen von Obermenzing:

Idyllisch gelegen zwischen dem Wasserschloss Blütenburg und dem Schlosspark Nymphenburg, steht Ihr exklusiver Wohntraum bereit!

Die urbane Stadtvilla in der Karwinskistraße 61 besteht aus 8 exklusiven Wohnungen, die Anfang 2023 in bester Bauqualität und mit sehr hochwertigen Materialien fertiggestellt wurde.

Bei der Architektur und der Ausstattung der individuellen Wohnungsgrundrisse, zeigt sich die Liebe zum Detail: Die freundliche, helle und warme Wohnatmosphäre ist ein Zusammenspiel von handverlesenen, sehr hochwertigen Materialien und elegantem, zeitlosem Design.

Die bodentiefen Fensterelemente fluten die Räume mit Tageslicht und schaffen, zusammen mit dem hochwertigen Parkett, naturverbundenes Raumklima und uneingeschränkten, offenen Wohngenuss.

Das massive, wärmedämmende und energiesparende Holzhaus, mit Hölzern aus heimischen Wäldern, stehen für lebenslange Qualität, Klimaschutz, Energieeffizienz und ökologisch nachhaltige Wohngesundheits (ideal auch für Allergiker). Sicherheit und Ruhe garantiert das Erfüllen von Brandschutz- sowie Schallschutzbestimmungen.

Beheizt werden die Wohnungen, autark von Gas oder Öl, über eine hochmoderne Grundwasserwärmepumpe.

Alle Wohnungen sind zudem mit modernen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Mit allen getroffenen Maßnahmen erreicht diese effiziente Stadtvilla sogar einen KfW 40 Standard. Das bedeutet, nachhaltig Energie zu sparen, womit hier deutlich geringere Nebenkosten als bei anderen vergleichbaren Immobilien erzielt werden.

Diese exklusive, gemütliche, helle und raffiniert gestaltete 3,5-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen, befindet sich im 1. OG und eignet sich hervorragend für Pärchen oder auch kleinere Familien.

Die Wohnung begeistert durch ihren individuellen und offenen Grundriss mit einem großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Die exklusive Einbauküche, lässt mit weißen, hochglänzenden Lackfronten und hochwertigen Geräten keine Wünsche offen.

Das stilvoll designte Badezimmer in skandinavischer Holzdielen-Optik lädt zum Entspannen ein.

Neben einer Garderobennische und einem zusätzlichen separaten WC, verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

Ein weiteres zusätzliches kleines Zimmer kann perfekt als Home-Office, Fitnessraum oder als großzügiger Abstellraum genutzt werden.

Weitere Highlights dieser Wohnung sind auch die 2 schönen, großen Balkone, die zum gemütlichen Verweilen einladen und der zusätzliche französische Balkon im Küchenbereich für mehr Freiraum und ein helles romantisches Ambiente.

Eine Aufzugsanlage befördert Sie in alle Etagen der Wohnanlage und schafft barrierefreie Zugänglichkeit für alle Altersgruppen.

Selbstverständlich steht Ihnen bei dieser Einheit ebenfalls ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz und ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss zur Verfügung.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein schöner Spielplatz, ein Waschraum, der mit zugewiesenen Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen und einem Spülbecken versehen ist, Kinderwagenabstellplätze, sowie Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Die luxuriöse Ausstattung der Wohnungen, der direkte Zugang zur Tiefgarage, das Wohlfühlambiente und die gewachsene Nachbarschaft und vieles mehr, machen das Ankommen leicht.

Von privat ohne Provision.

Bereits schon ab 15.12.2024 verfügbar.

Ausstattung

Allgemeine Highlights:

- Massives, wärmedämmendes und energiesparendes Holzhaus mit Hölzern aus heimischen Wäldern für Energieeffizienz und ökologisch nachhaltige Wohngesundheit
- Glatter Innenputz
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit viel Licht und Zugang zum schönen Balkon

Küche:

- Exklusive Einbauküche mit weißen, hochglänzenden Lackfronten
- Induktionskochfeld mit Powerfunktion, Backofen mit Teleskopauszug, flache Dunstabzugshaube, Geschirrspüler mit Besteckschublade, große Kühl-Gefrier-Kombination, großes Spülbecken aus schwarzem Kunststein, Edelstahllarmatur mit Schlauch
- Viele Staumöglichkeiten und Beleuchtung

Heizung / Sanitär / Energie:

- Neubau in KfW 40 Standard
- Heizung und Warmwasser werden durch eine Grundwasserwärmepumpe sichergestellt. Dadurch wird ein extrem niedriger Energieverbrauch erreicht
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente und nachhaltige Frischluftversorgung Ihrer Wohnung
- Moderne Wasser-Enthärtungsanlage für längere Lebenszeit Ihrer Geräte und einfacheres Putzen
- Funkmesssystem für Heizungs-/Kalt-/Warmwasserablesung, womit kein Wohnungszutritt für die Ablesung erforderlich ist

Fenster:

- Viele raumhohe Fenster und Fenstertürelemente für lichtdurchflutete Wohnräume
- Thermo-Fenster mit hochwertiger 3-fach Iso-Verglasung, Edelstahlgriffen, verdeckt liegenden Beschlag und dekorativen Sprossenelementen
- Elektrische Rollläden aus hochwertigem Aluminium in anthrazit

Elektro:

- Überdurchschnittlich viele Steckdosen, Lichtauslässe und Schalter in matt weißem Programm
- Zukunftssichere LAN-Verkabelung in CAT7
- Moderne Video Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Türen

- Wohnungseingangstüren als Schallschutztüren mit Sicherheitsbeschlägen, Mehrfachverriegelung, Kassettenoptik, Spion und hochwertiger Drückergarnitur

- Weiße Wohnungsinnentüren mit Kassettenoptik und profilierten Türstöcken

Bodenbeläge

- Hochwertige, schöne, helle Eichen-Echtholz-Parkett-Böden, bodengleich verlegt in allen Wohnräumen

Bäder/WCs

- Geräumiges Tageslichtbad mit Fenster als Ruhe Oase enthält alles was das Wellnessherz begehrt
- Großflächige, hochwertige Fliesen im modernen Betonlook bzw. skandinavischen Holzfliesenlook zum Wohlfühlen
- Bodengleiche Dusche mit Regenbrause und spezieller halbverdeckter gefliester Rinne
- Nischen in jeder Dusche zum bequemen abstellen von Shampoo
- Hochqualitative Badausstattung der Luxusmarken Keuco Edition 11, AXOR Starck & Montreaux und z.T. Herzbach Deep
- Italienisches Design-Doppelwaschbecken
- Toiletten mit Soft-close Deckel
- Großer, separat bedienbarer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Separates, zusätzliches WC mit hochwertig verbautem Waschtisch und Tageslichtfenster

Terrassen/Balkone

- 2 ruhige, große Balkone mit Strom- und schaltbaren Lichtanschlüssen
- Balkone mit sehr hochwertigem Dielenbelag aus Thermoeseche und maßgefertigte Balkongeländer mit französischem Flair
- Zusätzlicher maßgefertigter, französischer Balkon mit Austrittspodest für mehr Freiraum

Sonstiges

- Lift in Edelstahl und vollflächigem Spiegelement mit Natursteinfliesen und 24h-Notrufleitsystem
- Die Wohnung ist auch für bewegungseingeschränkte Menschen bestens geeignet, da man mit dem Lift, ohne Treppensteigen, sowohl die Kellerebene als auch die Tiefgaragenebene direkt erreichen kann.
- Kellerabteil
- Waschraum mit den Wohnungen zugewiesenen Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen und einem Spülbecken
- Kinderwagenabstellplätze
- Garagenstellplatz (Duplex)
- Vorbereitung für E-Ladestation
- Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage
- Spielplatz im zusätzlich separat zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsgarten
- Schön angelegter Vorgarten

...und vieles mehr!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wohnung 6

Lage

Der westlich von München gelegene Stadtteil Obermenzing, gilt sicherlich als eine der beliebtesten und schönsten Lagen der Landeshauptstadt. Herrschaftliche Gründerzeitvillen, ein historischer Ortskern, dörflische Strukturen, grüne Oasen und Parks, die Würm und der Nymphenburger Kanal – kein Wunder, dass sich dieses Gebiet allergrößter Beliebtheit erfreut. Naturnahes Wohnen und urbanes Stadtleben sind hier perfekt kombiniert.

Unser exklusives Mehrfamilienhaus liegt äußerst ruhig in einer 30er Zone ohne Durchgangsverkehr, umgeben von Stadtvillen, großzügigen Einfamilien-, Doppel- und kleineren, meist modernen Mehrfamilienhäusern.

Das wunderschöne Ufer der Würm und das traumhafte Schloss Blumenburg befinden sich in unmittelbarer Nähe der Karwinskistraße. Schloss Blumenburg zählt zu einem beliebten Ausflugsziel, in dem regelmäßig Konzerte, Ausstellungen, das Blumenburger Weinfest oder ein Christkindlmarkt stattfinden.

Nur eine kleine Radtour entfernt, befindet sich der Nymphenburger Schlosspark mit seinem eindrucksvollen Schloss. In diesem wundervollen Ambiente kann man in einzigartiger Weise die Seele baumeln lassen.

Spaziergänge entlang des Nymphenburger Kanals oder der Würm (Grünstreifen bis nach Starnberg), viele kleine Parks, der Langwiedersee, urige Biergärten, charmante Restaurants, sowie optimale Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote in Obermenzing und auch Richtung Pasing, sowie diverse Schulen und Kindergärten garantieren eine friedvolles und mit Glücksmomenten bereichertes Leben mit idealer Infrastruktur.

Zu Fuß, per Fahrrad oder Dank einer großen Auswahl von Bussen, benötigen Sie nur wenige Minuten zu den S-Bahnhöfen Obermenzing, Untermenzing oder auch Pasing.

Über die schnell erreichbare Verdistrasse gelangen Sie in ca. 15 Min. in die Münchner Innenstadt. Die A8 und den Münchner Autobahnring A99 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten und sind somit perfekt an das Münchner Autobahnnetz angebunden. Auch zum Münchner Flughafen sind es nur ca. 30 Min.

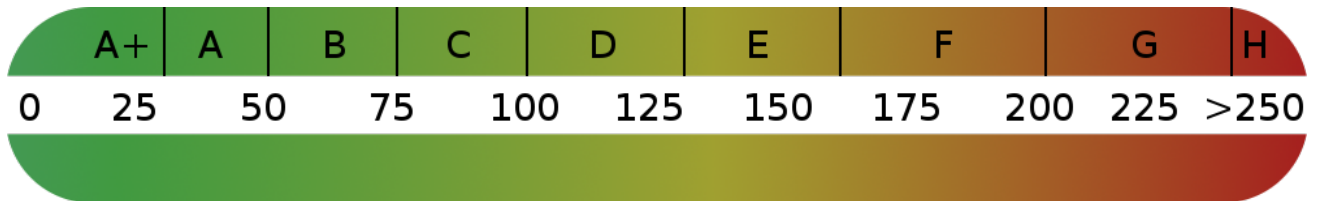
Erwähnenswert ist auch, dass sich viele ausgezeichnete Ärzte, Restaurants, sowie Nahversorger wie Bäckereien, Metzgereien und Einkaufsläden (Edeka, Netto, Rossmann usw.) in fußläufiger Nähe befinden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

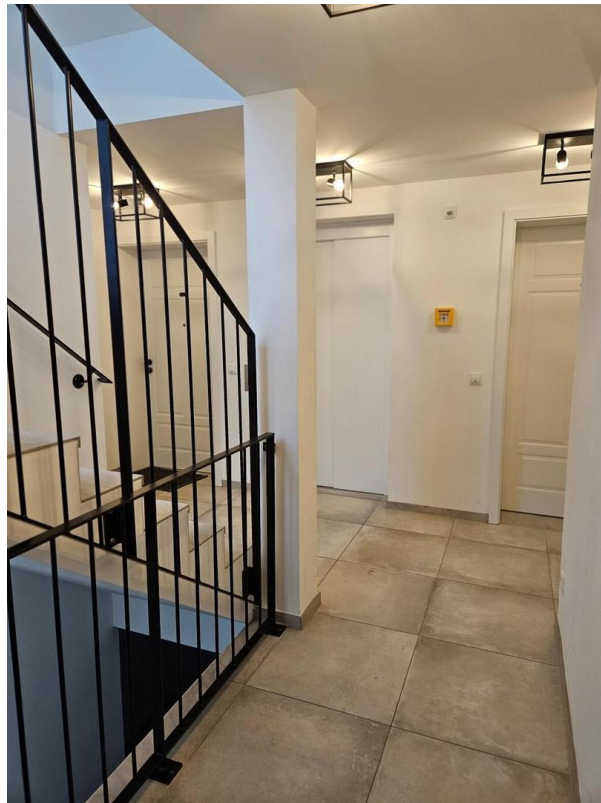


Außenansicht 2

Exposé - Galerie

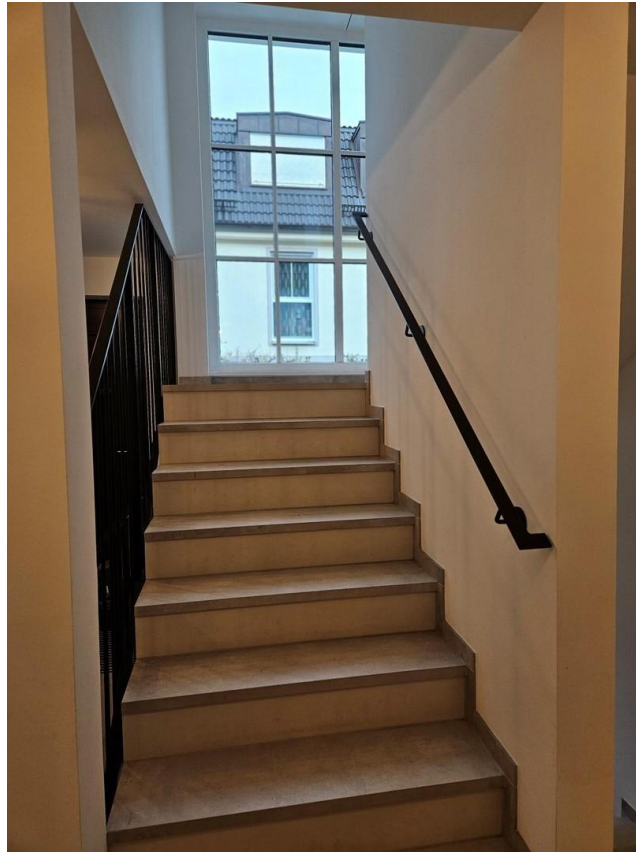


Hauseingangstüre

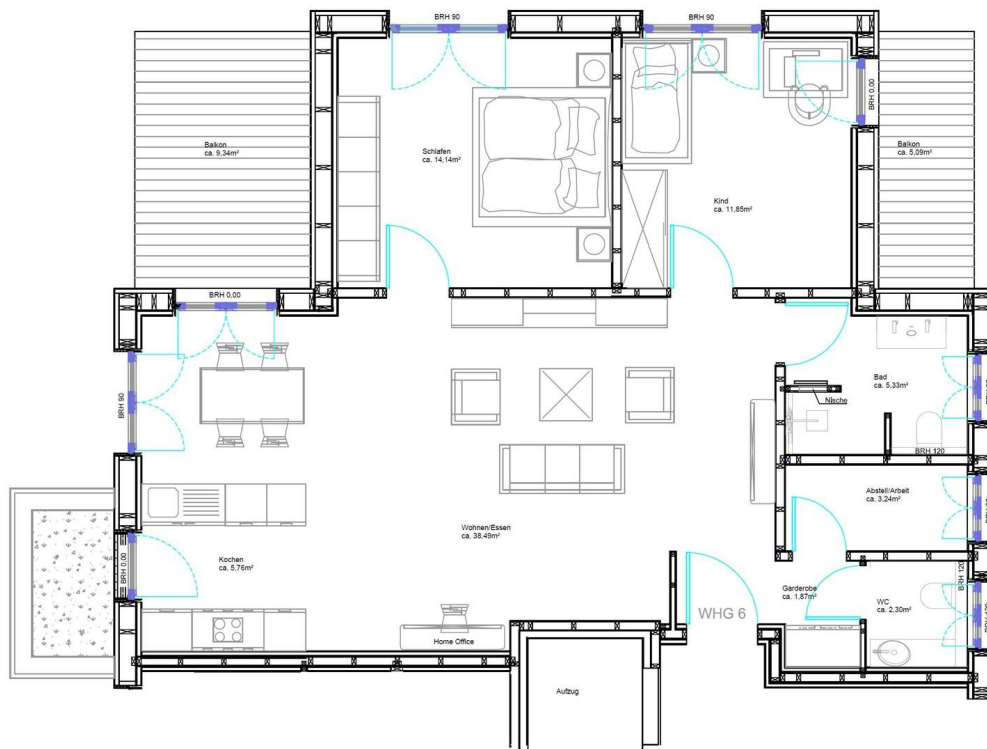


Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus Aufgang OG



Grundriss Wohnung 6

Exposé - Galerie



Wohn-/Küchen-/Essbereich



Küche / Essen

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kücheninsel



Kücheninsel

Exposé - Galerie



Balkon 1

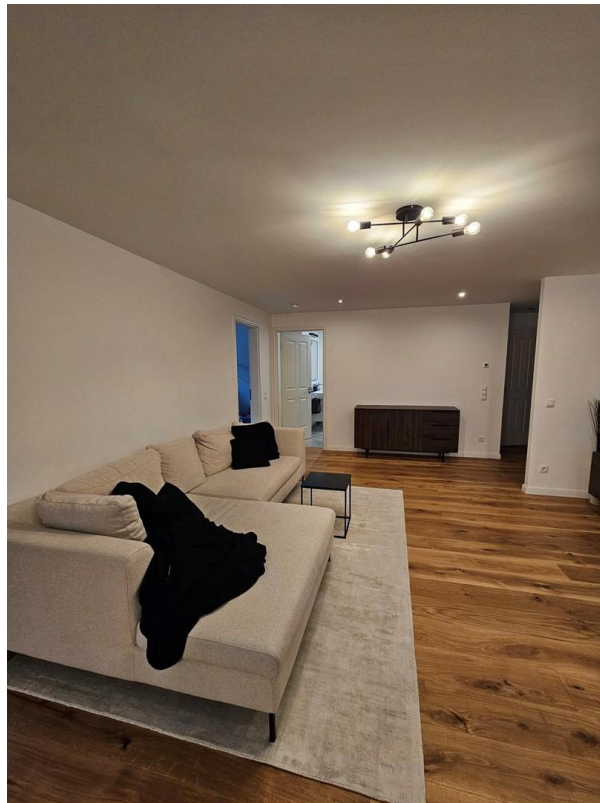


Essen / Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie

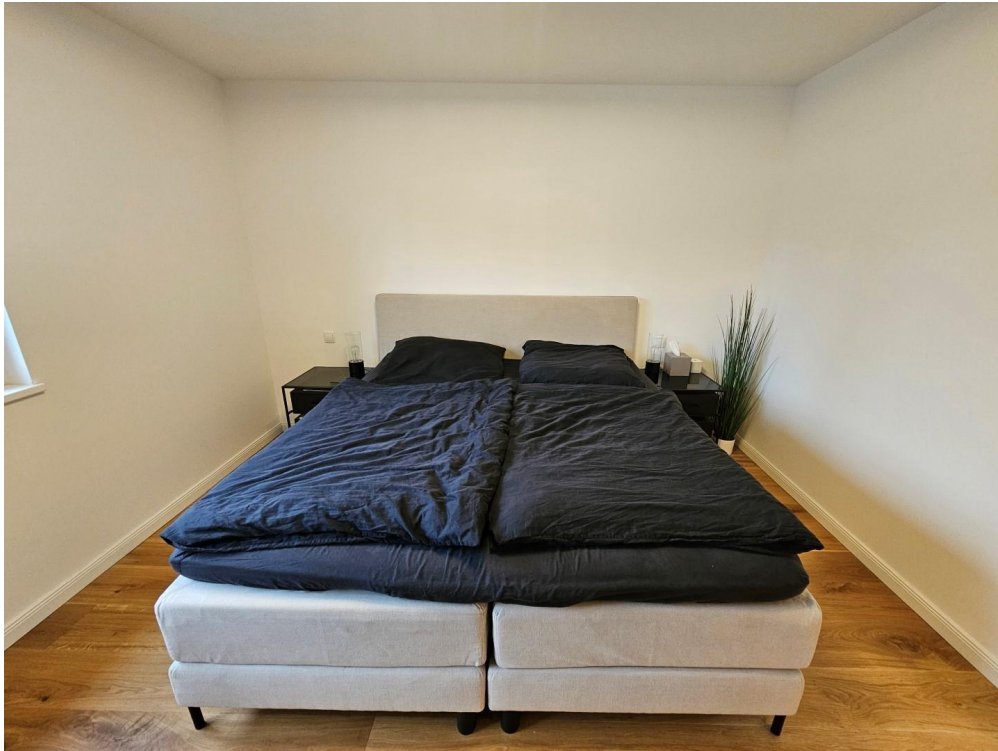


Schlafzimmer

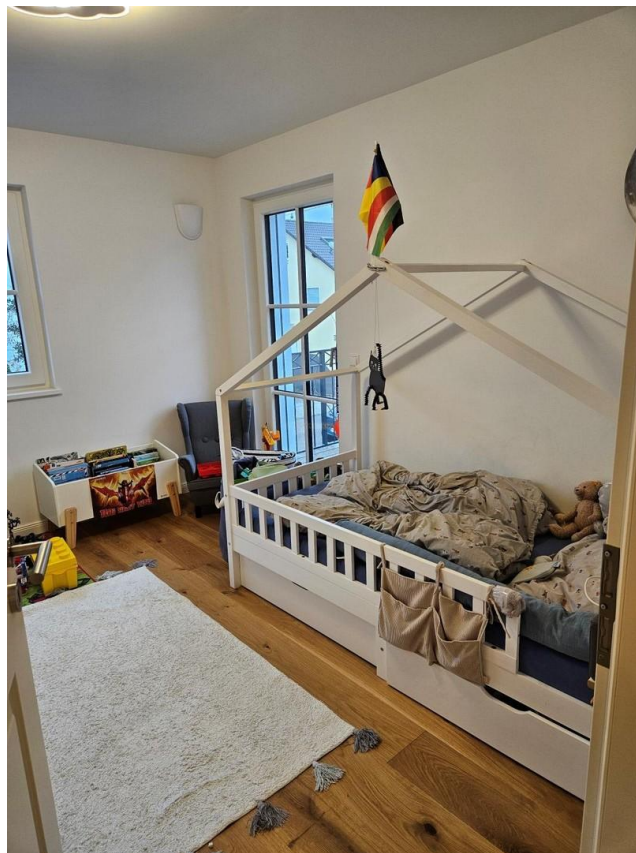


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer oder Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro

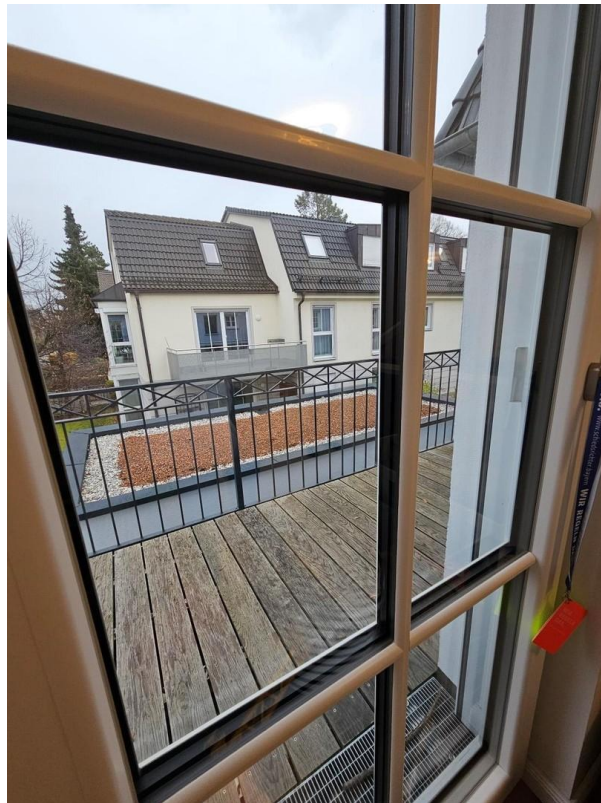


Kinderzimmer oder Büro

Exposé - Galerie



Balkon 2

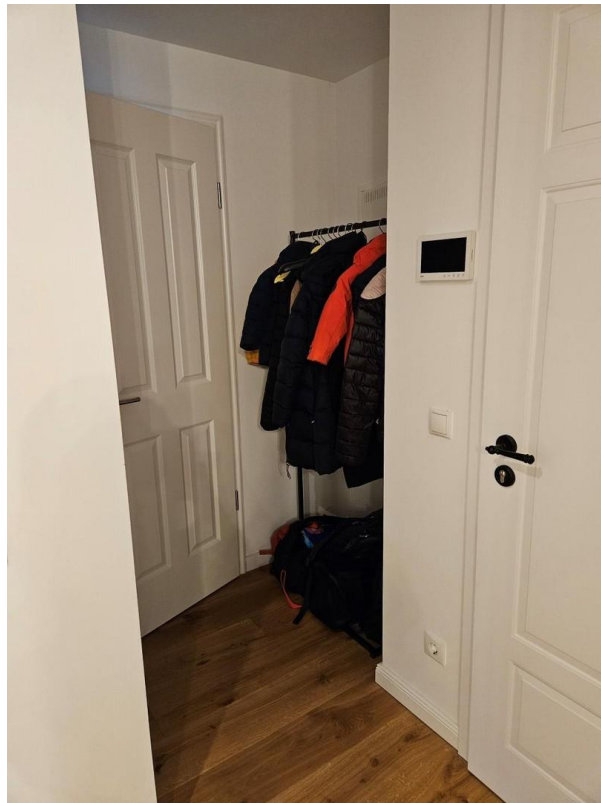


Balkon 2

Exposé - Galerie



Eingangstüre



Garderobe

Exposé - Galerie



WC



WC

Exposé - Galerie



Bad

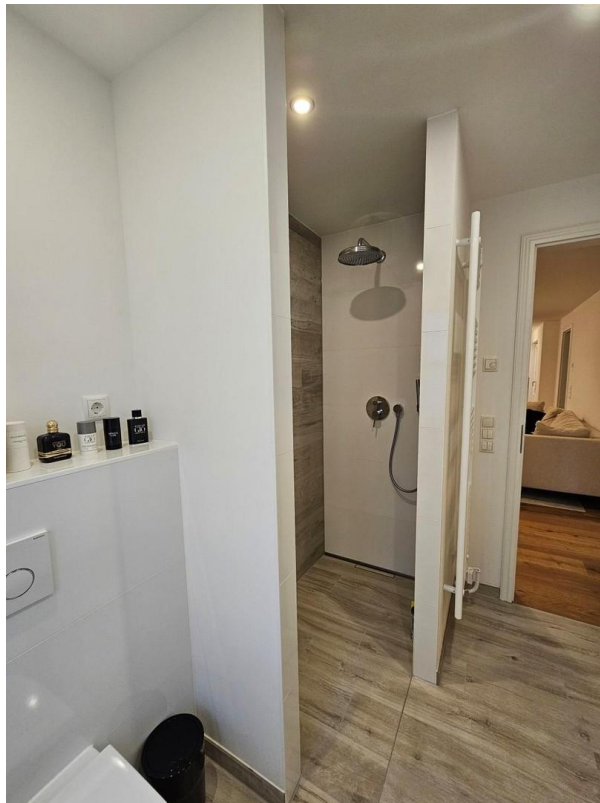


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

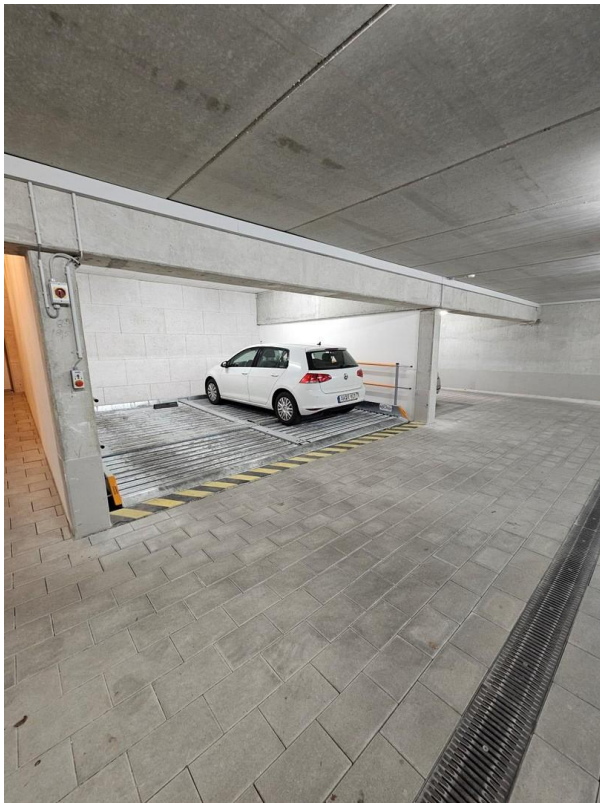


Garten mit Spielplatz

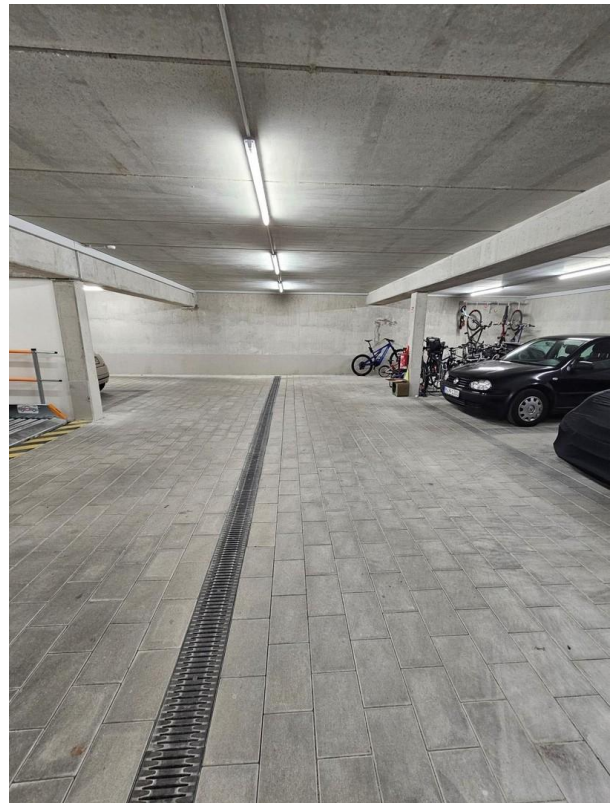
Exposé - Galerie



Garten mit Spielplatz



Duplex-Stellplatz



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

