

Exposé

Penthouse in München-Obermenzing

3-Zimmer Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse und Tiefgaragenplatz in 81247 München-Obermenzing



Objekt-Nr. **OM-318674**

Penthouse

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Holger Hoffmann
Telefon: 08331 95000

81247 München-Obermenzing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	31.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	5.940 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr: 1973

Zimmer: 3

Wohnfläche: 95 m²

Schlafzimmer: 2

Badezimmer: 1

Abstellraum: 1

Keller: 1

Dachterrasse: 86,06 m²

Tiefgaragenstellplatz: 1 - zuzüglich 80 Euro/mtl.

Etagenanzahl: 3

Nebenkosten: ca. 300 Euro

Verfügbar ab: 01/2025

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweis: vorhanden

Die exklusive und frisch renovierte Penthouse-Wohnung im Stadtteil München-Obermenzing besticht durch ihre umlaufende, überdurchschnittlich große Dachterrasse mit 86 m². Derartige Dachterrassenwohnungen werden auf dem Münchner Immobilienmarkt sehr selten angeboten.

Der gut durchdachte Grundriss der Wohnung umfasst eine Küche mit Waschmaschinenanschluss, einen großen Wohnraum, einen Abstellraum, einen Flur, eine Diele, ein Bad und zwei Schlafzimmer.

Das Wohnzimmer ist mit sehr gut erhaltenem Echtholzparkett belegt. Das Badezimmer wurde vor einigen Jahren modernisiert und ist ebenfalls frisch renoviert.

Hat man die Wohnung betreten, steht man im kleinen Flur (ca. 4,4m²). Von hier erschließt sich die Küche (ca. 7,5m²) mit Zugang zur Süd-Ost-Terrasse, ein Abstellraum (ca. 2,2m²) und der Wohnbereich nach Süden (ca. 25,5m²) ebenfalls mit Zugang zur Dachterrasse. Weiterhin gibt es die Verbindung zu einer Diele (ca. 5,5m²) mit Platz für eine Garderobe und den Zugängen zum Bad (ca. 7,1m²) mit Fenster, dem ruhigen Schlafzimmer (ca. 13m²) mit Fenster und Türe nach Süden mit Zugang zur Dachterrasse und ein kleines Kinderzimmer bzw. Homeoffice (ca. 8,5m²) nach Norden.

Das unbestrittene Highlight ist sicher die zu jeder Jahreszeit sonnige und teilweise nicht einsehbare Dachterrasse (ca. 86m²), welche sich über weite Strecken des Jahres wie ein zweites Wohnzimmer unter offenem Himmel anbietet. Der Zugang erfolgt vom Wohnzimmer, den beiden Schlafzimmern und der Küche aus. Die nördliche Terrasse ist im Sommer schattig und verfügt über einen Außenwasseranschluss. Die südliche Terrasse wurde nachträglich überdacht, so kann man auch bei leichtem Regen noch draußen sitzen. Die Überdachung lässt sich bei Bedarf öffnen.

Die Immobilie ist nach der Renovierung ca. im Januar 2025 beziehbar.

Der Tiefgaragenstellplatz kann für 80.- Euro/monatlich gemietet werden.

WICHTIG: Der Vermieter möchte die Wohnung gerne langfristig vermieten. Daher sollte die Mindestmietdauer vier Jahre betragen. Es besteht die Möglichkeit, einen Nachmieter zu bestellen.

Ausstattung

- Die Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Heizkörpern gewärmt.
- Neue Heizungsanlage (Warmwasser) in 2017
- Bodenbelag im Wohnbereich Parkett (Mosaik), im Bad gefliest
- in der Küche und in der Diele/Flur Laminat und in den weiteren Zimmern Teppichboden
- Modernisiertes und zeitgerechtes Bad mit Fenster
- Zeitlos grau gepflasterte Dachterrasse (wurde bereits erneuert)
- Außenbeleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss auf der Terrasse
- Einbauküche
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Außenjalousien
- Kellerabteil +Wasch-/Trockenraum im Keller
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Freien bzw. in der Tiefgarage
- Helles, gepflegtes und sauberes Treppenhaus (kein Fahrstuhl)
- Gepflegte Außenanlagen

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

WICHTIG: Der Vermieter möchte die Wohnung gerne langfristig vermieten. Daher sollte die Mindestmietdauer vier Jahre betragen. Es besteht die Möglichkeit, einen Nachmieter zu bestellen.

Lage

Obermenzing ist eine gehobene Wohngegend im Münchner Westen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind ausreichend vorhanden. Der Bildungssektor ist mit Grund-, Mittelschule, Gymnasium und Hochschule gut ausgebaut. Mehrere Kindergrüppen und -gärten stehen ebenfalls zur Verfügung.

Sehr gute Verkehrsanbindung u.a. schließt die S-Bahnlinie S2 den Stadtteil an das öffentliche Verkehrsnetz an – 13 Minuten bis zum Marienplatz.

Die Wohnung liegt mitten im Grünen und es sind nur wenige Meter zur Würm mit schönen Spazierwegen und Entspannungsorten. Beliebte Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

