



**...traumhaft schöne
und sehr gepflegte
2-Zimmerwohnung,
in bester Lage in
München-Obermenzing**



**...aus erster Hand!
...von Privat!
...ohne Makler!**

Baujahr 1986 · TG Einzelstellplatz · 49,4 qm Wohnfläche · beste Wohnlage
in Alt-Obermenzing · Ziegelbauweise · hervorragende Aufteilung · großer
parkähnlicher Südgarten · Fußbodenheizung · Aussenrollos rundum ...

Objektbeschreibung

Sehr gut geschnittene und bestens gelegene, helle und ruhige 2-Zimmerwohnung in der ersten Etage einer sehr gepflegten und noblen kleinen Wohnanlage in sehr guter Lage in Obermenzing bei den Karwinskihöfen.

Helles Wohn-Esszimmer mit großem West- und Nordfenster über Eck. Schlafzimmer bei Bedarf als HomeOffice nutzbar, netter kleiner Balkon, separate modern eingerichtete Küche mit Fenster, Badezimmer mit Wanne, separater Abstellraum.

Behagliche Fussbodenheizung in der gesamten Wohnung. Die Wohnung ist barrierefrei mit pflegeleichtem Vinylfussboden in Holzoptik ausgelegt.



Ausstattung

Über das ungewöhnlich großzügige Treppenhaus betreten Sie die Wohnung. Rechter Hand finden Sie das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und der Möglichkeit, bei Bedarf ein HomeOffice einzurichten.

Gegenüber liegt das geräumige Badezimmer mit Badewanne und Platz für Waschmaschine/Trockner.

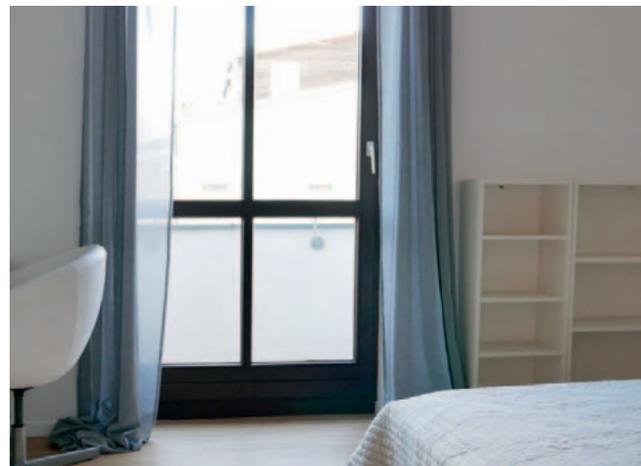
Vor der Küche befindet sich ein sehr praktischer Abstellraum bzw. Speisekammer mit Einbauregalen und den Reglern für die Fußbodenheizung.

In der voll ausgestatteten Einbauküche mit Fenster finden Sie noch Raum für einen kleinen Essplatz.

Ein besonderes Highlight ist das helle Wohn-/Esszimmer mit den über Eck verglasten Fenstern.

Alle Fenster und die Balkontüre sind mit Aussenrollos ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen Einzelstellplatz und ein separates großzügiges Kellerabteil. Trockenräume und Fahrradkeller sind vorhanden.



Die Wohnanlage verfügt über einen aussergewöhnlich großen, parkähnlichen und wunderschön eingewachsenen, gemeinschaftlichen Garten mit Grillplatz und Zugang zur Tiefgarage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Post und Supermarkt finden Sie fast vor Ihrer Haustüre in der direkten Nachbarschaft.

Lage



TOP-Lage in München Obermenzing im Westen von München. Obermenzing zählt mit seiner stilvollen Villenbebauung und seinen Parks zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens.

In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß von der Wohnung *Schloss Blumenburg* oder *Alt-Obermenzing* mit seinen idyllischen Biergärten, Restaurants und weitläufigen Parks und das weltbekannte *Schloss Nymphenburg* mit seinen wunderschönen Anlagen.

Buslinien und die S-Bahn Haltestelle Obermenzing finden Sie nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Autobahn Stuttgart mit Anschluss an den Autobahnring um München und zum *Airport München* sind in wenigen Minuten erreichbar.

Im nahegelegenen Stadtteil Pasing finden Sie den *ICE-Bahnhof Pasing* mit Anschluss zur S-Bahnstamm-
linie Richtung Hauptbahnhof und Marienplatz ins Zentrum Münchens, sowie das moderne Einkaufs-
zentrum „*Pasing Arcaden*“ mit ca. 140 Shops und Gastronomiebetrieben.



Schloss Blumenburg mit „Schloßschänke“



Idyll im Schlosspark Nymphenburg



Wichtige Daten

- Baujahr 1986, renoviert in 2014
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Ziegelbauweise
- gepflegte kleine Wohnanlage mit hohem Eigennutzeranteil
- separater Tiefgaragen Einzelstellplatz
- grosszügiges Kellerabteil
- 58,9 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse B
- bestens zur Kapitalanlage geeignet

Wohnen	17,51 qm
Schlafen	12,92 qm
Küche	6,62 qm
Bad	4,00 qm
Flur	8,19 qm
Abstellraum	1,06 qm
Balkon (1/2)	0,60 qm

Kaufpreis: Euro 399.500 + Euro 24.500 TG-Stellplatz

Frei ab sofort!

