

## Vier Zimmer, viel Grün - Ihre Gartenwohnung in Unterbiberg



- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche – perfekt für Familien mit Kindern
- Ca. 80 m<sup>2</sup> großer Garten mit überdachter West-Terrasse, ausgerichtet zum Innenhof
- Direkt an der Münchner Stadtgrenze in Unterbiberg, nahe U- und S-Bahn
- Moderne Einbauküche, Badezimmer mit Badewanne und Regenwalddusche
- Baujahr 2014, energieeffiziente Massivbauweise nach KfW 70 Standard
- Zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage, je 25.000 EUR
- Bezugsfrei ab dem 01.12.2024

**Kaufpreis: € 849.000** (zzgl. TG-Stellplätze)



## Die Immobilie

Das moderne Mehrfamilienhaus mit acht Parteien liegt idyllisch in einem ruhigen, verkehrsfreien Innenhof in Unterbiberg. Hier wohnen viele Familien mit Kindern – eine grüne Oase der Ruhe, die trotzdem lebendig bleibt. Die herzliche Gemeinschaft und das freundliche Umfeld ermöglichen es, schnell Anschluss zu finden. Ein perfekter Rückzugsort für junge und junggebliebene Familien, ebenso wie für Paare, die sich nach mehr Platz sehnen und dennoch nicht auf Nähe zur Stadt verzichten möchten.

Eine Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten ist selten zu finden, doch hier erwartet Sie genau das: auf ca. 97 m<sup>2</sup> verteilen sich vier Zimmer. Der Garten, mit ca. 80 m<sup>2</sup> großzügig bemessen, ist zum Innenhof ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für Sonnenliegen, Grillabende und gemütliche Stunden an einem Esstisch unter freiem Himmel.

Das Wohnzimmer mit ca. 24 m<sup>2</sup> ist hell und freundlich, dank großer Fenster, die den Blick ins Grüne freigeben.

Direkt angrenzend finden Sie die moderne, weiße Küche, die mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist: eine vollintegrierte Geschirrspülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug und eine Kühl-Gefrierkombination. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten. Wenn Sie möchten, können Sie durch eine Durchreiche zusätzlichen Platz für eine trendige Essbar schaffen.

Neben dem großzügigen Wohnzimmer gibt es drei weitere Zimmer, ein stilvolles Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die komfortables Wohnen auf höchstem Standard bietet. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass alle Räume – auch Bad und Gäste-WC – im Tageslicht erstrahlen. Die harmonische Raumaufteilung schafft eine angenehme Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre.

Das Bad ist ein Rückzugsort zum Entspannen, ausgestattet mit einer Badewanne, großer Regendusche, modernem Waschtisch und Armaturen sowie einer abgehängten Decke mit Spots. Das Gäste-WC bietet zudem Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnräume sind mit hellem Ahornparkett ausgestattet, während Küche, Flur und Bäder mit edlen Fliesen und Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die Kombination aus den hochwertigen Böden und der Fußbodenheizung macht den Wohnkomfort besonders angenehm, gerade in den kälteren Monaten.

Ein geräumiges Kellerabteil, eine Tiefgarage, Fahrradkeller und Trockenraum runden das Angebot ab.

Zwei Stellplätze in der Tiefgarage sind für je 25.000 Euro verfügbar, ideal für sicheren und warmen Schutz im Winter.



## Wohn-/Esszimmer







## Terrasse/Garten





## Küche







## Schlafzimmer





## Kinderzimmer





## Kinder-/Arbeitszimmer







## Bad





## Gäste WC / Flur



## Die Lage

Unterbiberg – eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe. Wer das Leben im Grünen schätzt, aber gleichzeitig die Vorzüge der Großstadt nicht missen möchte, wird hier fündig.

Die moderne Architektur in offener Bauweise erfüllt hohe Ansprüche und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Alte Bäume säumen die Grundstücke, und das autofreie, grüne Umfeld schafft eine ruhige Atmosphäre, die besonders für Familien ideal ist. Für die Autos steht eine Tiefgarage zur Verfügung.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist man bestens vernetzt: Mit U- und S-Bahn (Neuperlach Süd) erreicht man die Münchner Innenstadt in etwa 20 Minuten.

Über die A8 ist man schnell in den Bergen oder im Stadtzentrum.

Alles, was man für den Alltag benötigt – von Schulen und Kindergärten bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten – liegt in unmittelbarer Nähe. Freizeitaktivitäten wie Joggen entlang der Allee oder im Hachinger Landschaftspark sowie Besuche im Umweltgarten Neubiberg sind bequem erreichbar.

Zu den großen Arbeitgebern in der Umgebung zählen namhafte Unternehmen wie Siemens, Infineon, Airbus sowie die Universität der Bundeswehr Neubiberg.