

Exposé

Maisonette in München

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in München-Obermenzing



Objekt-Nr. OM-239961

Maisonette

Vermietung: **1.885 € + NK**

Ansprechpartner:
Kaefer Invest KG

Karwinskistr., 61
81247 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.770 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	78,60 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	89,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	210 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung

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 bald 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 Wohnenuss.

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 sparen, womit hier deutlich geringere Nebenkosten als bei anderen vergleichbaren Immobilien erzielt werden.

Diese exklusive, gemütliche, helle und raffiniert gestaltete 2-Zimmer Maisonette-Wohnung mit großem Garten, die sich über das Erdgeschoss und Souterrain verteilt, eignet sich hervorragend für Pärchen.

Das Erdgeschoss begeistert mit einem großzügigen, offenen und optisch doch unterteilten Wohn-, Ess- und Küchenbereich und extra großer Terrasse.

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

Neben einer Garderobe und einem Home-Office Bereich befindet sich außerdem auf dieser Etage ein stilvolles Bad im Beton-Holz-Look.

Das vollausgestattete Souterrain bietet mit einem zusätzlichen Badezimmer in skandinavischer Holzdielen-Optik und einem weiteren Zimmer, beide mit großen lichtdurchfluteten Lichtschächten, sehr viele Nutzungsmöglichkeiten. Der Abstellraum und die im Flur befindliche Garderobennische bietet viel Platz für Abstellmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist bestimmt der große Garten: eine Palisaden-Terrassentrennwand, ein direkter Zugang vom öffentlichen Gehweg durch eine eigene Gartentüre und die Möglichkeit, sich nach Absprache noch selbst verwirklichen zu können... Hier ist wirklich für jeden Gartenliebhaber etwas dabei.

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

Selbstverständlich steht Ihnen bei dieser Einheit ebenfalls ein Tiefgaragenstellplatz 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 und damit ohne Provision.

Ausstattung

Allgemeine Highlights:

- Massives, wärmedämmendes, energiesparendes Holzhaus mit Hölzern aus heimischen Wäldern für Energieeffizienz und ökologisch nachhaltige Wohngesundheit
- Glatter Innenputz
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit viel Licht und Zugang zur schönen Terrasse
- Exklusive Maisonettewohnung mit eigenem großzügigem Garten

Küche:

- Exklusive Einbauküche mit weißen, hochglänzenden Lackfronten
- Induktionskochfeld mit Powerfunktion, Backofen mit Teleskopauszug, flache Dunstabzugshaube, Geschirrspüler mit Besteckschublade, große freistehende Kühl-Gefrier-Kombination im Retro-Look, großes Spülbecken aus schwarzem hochwertigem Kunststein, Edelstahlarmatur 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 weiß
- Zukunftssichere LAN-Verkabelung in CAT7
- Moderne Video Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Türen

- Wohnungseingangstüren als Schallschutztüren mit Sicherheitsbeschlägen, Mehrfachverriegelung, Kassettentoptik, 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 Dusch-WC mit hochwertig verbautem Waschtisch und Tageslichtfenster

Terrassen/Balkone

- Sehr große Terrasse mit sehr hochwertigem Natursteinbelag in Holzoptik
- Terrassentrennwand aus Palisaden
- Garten mit frostsicherer Außenwasserarmatur, Strom- und schaltbaren Lichtanschlüssen
- Eigenes Gartentor mit direktem Zugang vom öffentlichen Gehweg

Sonstiges

- Lift in Edelstahl und vollflächigem Spiegelement mit Natursteinfliesen und 24h-Notrufleitsystem
- Souterrain: sehr große Lichtschächte, mit Außenstrom, für individuelle Beleuchtung und übergroße Fenster inkl. elektrischen Rollläden
- 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:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wohnung 4

Lage

Der westlich von München gelegene Stadtteil Obermenzing, gilt sicherlich als eine der beliebtesten und schönsten Lagen der Landeshauptstadt. Herrschaftliche Gründerzeitvillen, ein historischer Ortskern, dörflige 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 Blutenburg befinden sich in unmittelbarer Nähe der Karwinskistraße. Schloss Blutenburg zählt zu einem beliebten Ausflugsziel, in dem regelmäßig Konzerte, Ausstellungen, das Blutenburger 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 Verdstraße 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.

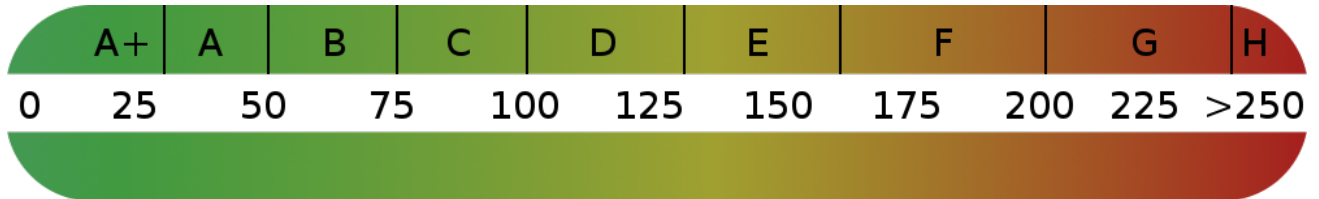
Erwähnenswert ist auch, dass sich viele ausgezeichnete Ärzte, Restaurants, sowie Nahversorger wie Bäckereien, Metzgereien und Einkaufsläden (Edeka, Netto, Rossmann usw.) in fußläufiger Nähe befinden.

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+



Exposé - Galerie



Außenansicht 2

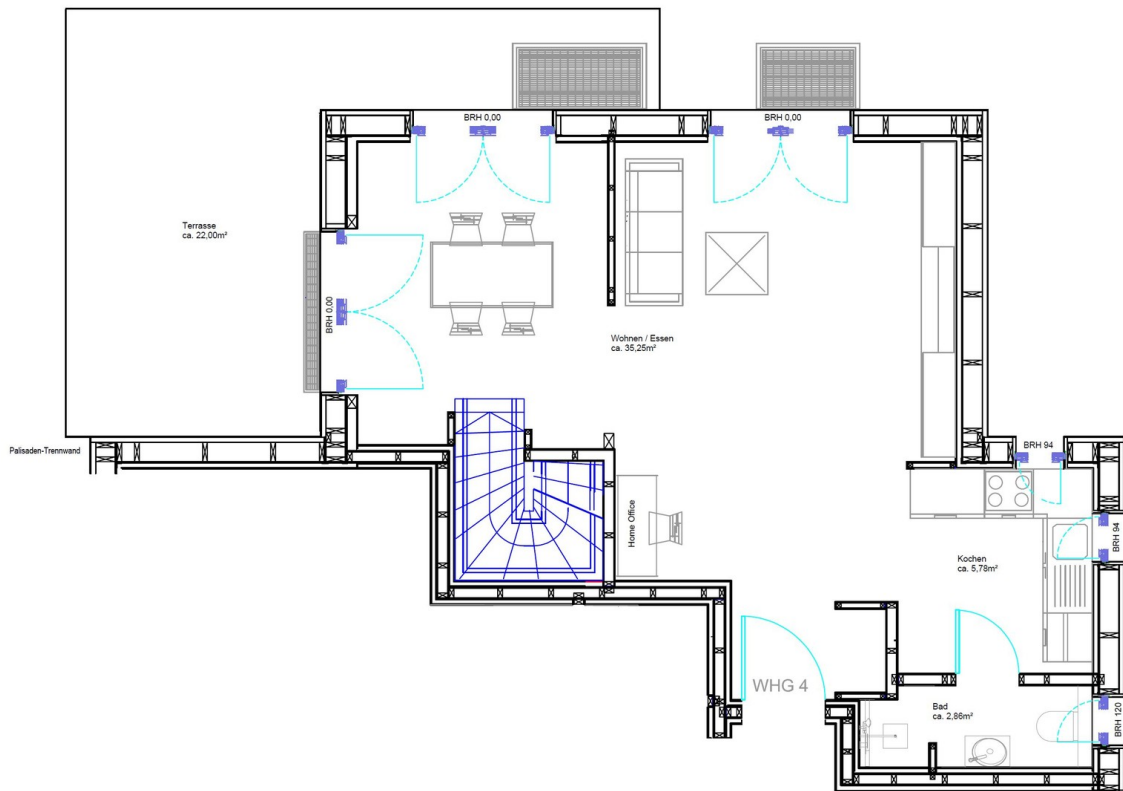
Exposé - Galerie



Hauseingangstüre



Treppenhaus EG



Grundriss WHG 4 - EG

Exposé - Galerie



Wohnungseingang - nah



Wohnungseingang - mittel

Exposé - Galerie



Wohnungseingang - fern



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



WC mit Dusche



WC mit Dusche

Exposé - Galerie



Home Office



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Blick von Sofa



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Garten WHG 4

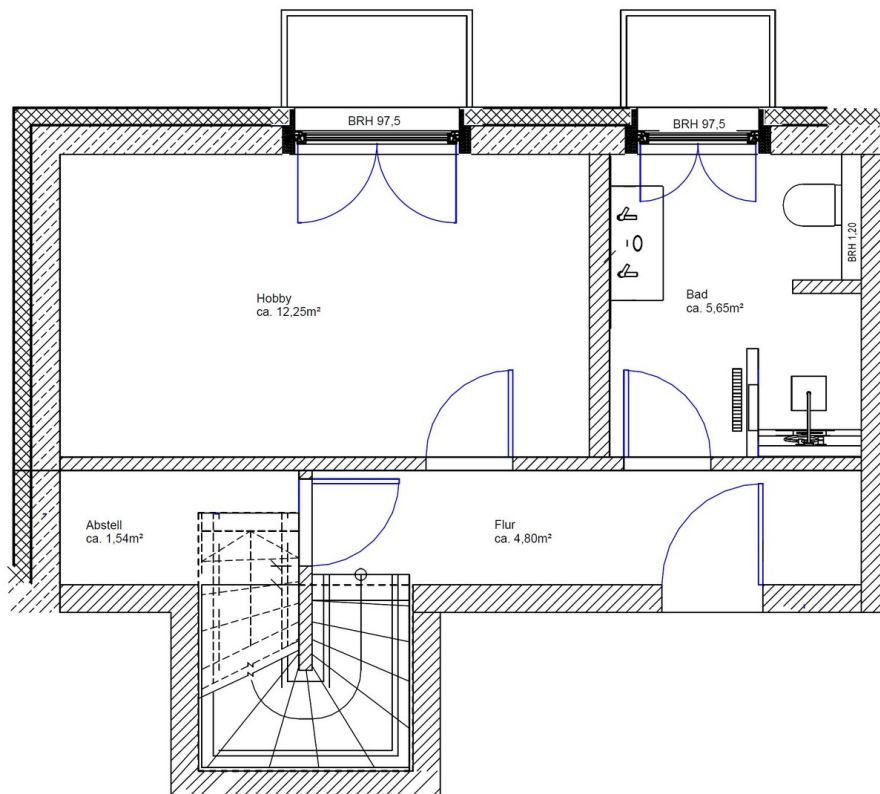
Exposé - Galerie



Garten WHG 4



Garten WHG 4



Grundriss WHG 4 - Souterrain

Exposé - Galerie



Treppe Souterrain



Flur

Exposé - Galerie



Hobby



Hobby

Exposé - Galerie



Hobby

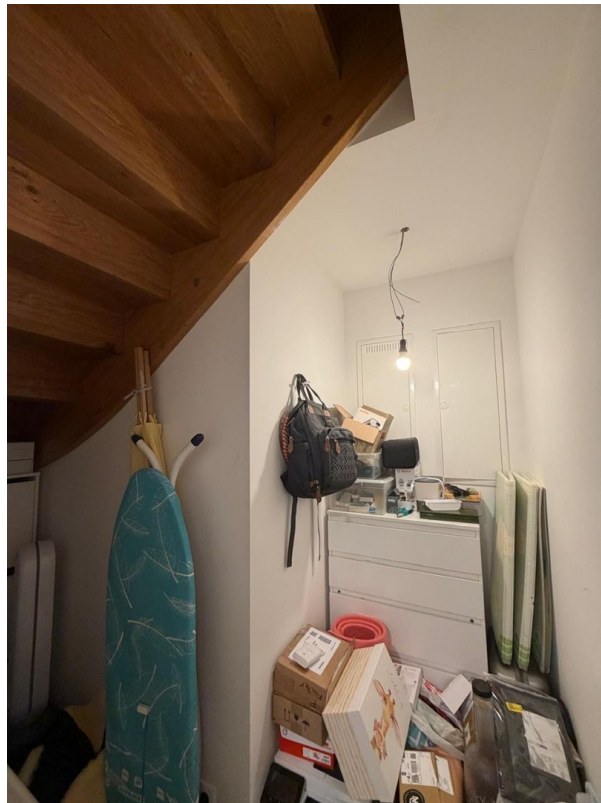


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Abstellraum

Exposé - Galerie



Gartenkonzept Karwinskistr. 61



Weg zu privatem Spielplatz



Garten mit Spielplatz

Exposé - Galerie



Trampolin im Garten

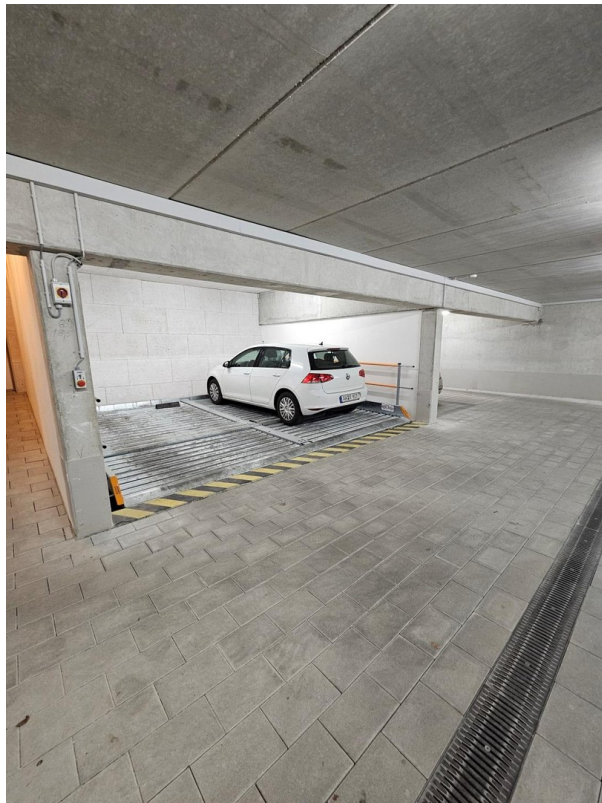


Garten mit Spielplatz

Exposé - Galerie

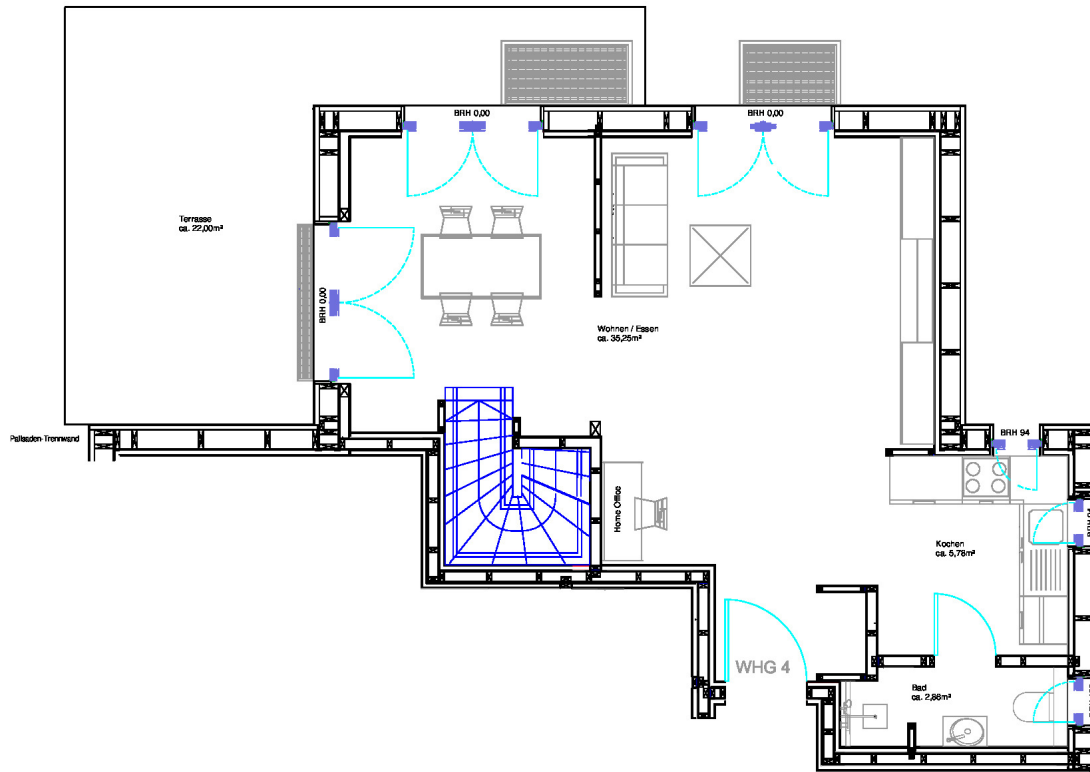


Tiefgarage



Tiefgarage - Duplex

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

