

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in München

### Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in München-Obermenzing



Objekt-Nr. OM-239968

#### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **2.890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kaefer Invest KG

Karwinskistr., 61  
81247 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	111,60 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	136,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	95 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.780 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

Idyllisch gelegen zwischen dem Wasserschloss Blutenburg 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 Wohngenuss.

Das massive, wärmedämmende und energiesparende Holzhaus, mit Hölzern aus heimischen Wäldern, stehen für lebenslange Qualität, Klimaschutz, Energieeffizienz und ökologisch nachhaltige Wohngesundheit (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, sehr helle und raffiniert gestaltete 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großem Balkon eignet sich hervorragend für Pärchen bis zu größeren Familien.

Sie begeistert durch ihren außergewöhnlichen, individuellen Grundriss mit ihrem sehr großen, lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich und Raumhöhen von z.T. über 3,50m und dekorativem Sichtbalken.

Die exklusive Design-Einbauküche ist sicherlich ein besonderes Highlight und lässt mit weißen, hochglänzenden Lackfronten und hochwertigen Geräten keine Wünsche offen.

Auch die im Grundriss extra eingeplante Home-Office Ecke fügt sich perfekt in den Wohnbereich ein.

Ganz besonderes Augenmerk gilt den Panorama-Sternfenstern im Hauptschlafzimmer, sowie im Bad, direkt über der Badewanne, die zum Träumen und nächtlichem Sterneschauen einladen.

Dieses sehr große Bad in skandinavischer Holzdielen-Optik ist neben exklusiven Armaturen, mit Badewanne und separater Regen-Dusche ausgestattet.

Die lichtdurchflutete Wohnung verfügt über 2 weitere Zimmer, welche durch ihre Größe uneingeschränkt als Kinder sowie Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Eine Garderobennische, ein zusätzlich separates WC und eine Abstellkammer mit zusätzlichem Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ergänzen die Traumwohnung perfekt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist auch der schöne und sehr große Balkon mit Südausrichtung, der zum gemütlichen Verweilen einlädt.

Es sei zusätzlich erwähnt, dass die Wohnung nach DIN 18040-2 als barrierefrei bzw. sogar rollstuhlgerecht eingestuft wird und sie u.a. mit der Aufzugsanlage von TG bis in die Wohnung komplett barrierefrei zu erreichen ist.

Außerdem steht Ihnen bei dieser Einheit ebenfalls ein Tiefgaragen Einzelstellplatz in XXL-Übergröße 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.

Von privat und damit ohne Provision.

## 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
- Bis zu 3,50 m Raumhöhe

Küche:

- Exklusive Einbauküche mit weißen, hochglänzenden Lackfronten und extra dünner Design-Granit Arbeitsplatte
- Induktionskochfeld mit Powerfunktion, Backofen mit Teleskopauszug, Geschirrspüler mit Besteckschublade, große Kühl-Gefrier-Kombination, großes Spülbecken aus hochwertigem Kunststein, Edelstahlarmatur mit Schlauch
- Viele Staumöglichkeiten und Beleuchtung

Heizung / Sanitär / Energie:

- Neubau in KfW 40 Standard
- Grundwasserwärmepumpe für niedrigen Energieverbrauch
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente und nachhaltige Frischluftversorgung
- Moderne Wasser-Enthärtungsanlage für längere Lebenszeit Ihrer Geräte und einfacheres Putzen
- Funkmesssystem für Heizungs-/Kalt-/Warmwasserablesung

Fenster:

- 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
- Hochwertige Thermo-Dachflächenfenster aus weiß lackiertem Holz mit Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung
- 2 zusätzliche Dachflächenfenster speziell zum Himmel/Sternen träumen

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, Kassettenoptik, Spion und hochwertiger Drückergarnitur
- Weiße Wohnungsinntüren 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
- Großflächige, hochwertige Fliesen im modernen Betonlook bzw. skandinavischen Holzfliesenlook zum Wohlfühlen
- Badewanne zum Entspannen vom Alltagsstress
- Bodengleiche Dusche mit Regenbrause und spezieller halbverdeckter gefliester Rinne
- Nischen in der Dusche zum bequemen abstellen von Shampoo
- Hochqualitative Badausstattung mit Luxusmarken
- Italienisches Design-Doppelwaschbecken
- Toiletten mit Soft-close Deckel
- Großer, separat bedienbarer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Separates, zusätzliches WC mit hochwertig verbautem Waschtisch und Oberlichtfenster

#### Terrassen/Balkone

- Ruhiger, großer Süd- Balkon mit Blick ins Grüne sowie Strom- und schaltbare Lichtanschlüsse
- Balkon mit sehr hochwertigem Dielenbelag aus Thermoesche und maßgefertigte Balkongeländer mit französischem Flair

#### Sonstiges

- Lift in Edelstahl und vollflächigem Spiegelelement mit Natursteinfliesen und 24h-Notrufsystem
- Die Wohnung ist auch für bewegungseingeschränkte Menschen bestens geeignet, da man mit dem Lift sowohl die Kellerebene als auch die Tiefgaragenebene direkt erreichen kann.
- Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss in Abstellkammer
- Barrierefreie Wohnung
- Kellerabteil
- Waschraum mit den Wohnungen zugewiesenen Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen und einem Spülbecken
- Kinderwagenabstellplätze
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz in XXL-Übergröße

- 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:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Wohnung 7

### Lage

Der westlich von München gelegene Stadtteil Obermenzing, gilt sicherlich als eine der beliebtesten und schönsten Lagen der Landeshauptstadt. Herrschaftliche Gründerzeitvillen, ein historischer Ortskern, dörfliche 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 Verdistraße gelangen Sie in ca. 15 Min. in die Münchener Innenstadt. Die A8 und den Münchener Autobahnring A99 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten und sind somit perfekt an das Münchener Autobahnnetz angebunden. Auch zum Münchener Flughafen sind es nur ca. 30 Min.

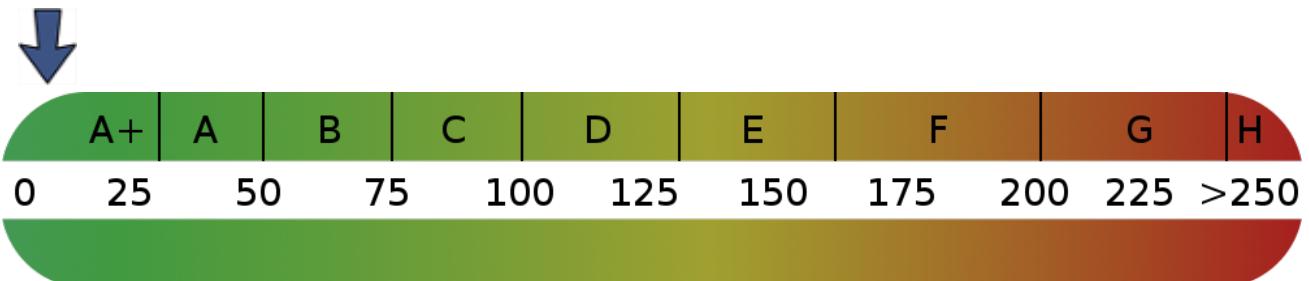
Erwähnenswert ist auch, dass sich viele ausgezeichnete Ärzte, Restaurants, sowie Nahversorger wie Bäckereien, Metzgereien und Einkaufsläden (Edeka, Netto, Rossmann usw.) in fußläufiger Nähe befinden.

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Hauseingangstüre



Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Aufgang OG



Treppenhaus Aufgang 2. OG



Grundriss Wohnung 7

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Wohn-/Essbereich mit Küche



Wohn-/Essbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



Küche seitlich



Küche frontal leer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich mit Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Zugang zu Kind 1



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 1



Zugang Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind 2 bzw. Arbeiten



Kind 2 bzw. Arbeiten

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



WC

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Weg zu privatem Spielplatz



Garten mit Spielplatz

# Exposé - Galerie



Trampolin im Garten



Garten mit Spielplatz

# Exposé - Galerie



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse

