

# Exposé

## Wohnen in München

### Baugrundstück München Untermenzing



Objekt-Nr. OM-313982

**Wohnen**

Verkauf: **1.480.000 €**

80999 München  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	782,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sonnige und ruhige Grundstück mit Südausrichtung und freiem Blick ins Grüne befindet sich in ausgezeichneter und begehrter Wohnlage von München-Untermenzing.

Das Grundstück ist mit einem älteren Bungalow aus dem Jahr 1958 bebaut, der sich nicht mehr zu Wohnzwecken eignet und unbewohnt ist. Die Neubebauung ist zunächst nach § 34 BauGB möglich. Somit kann eine Bebauung mit einem EFH, DH, Reihenhaus oder einem Mehrfamilienhaus (E+1+2/+D) erfolgen. Unter Zugrundelegung des Nachbarhauses, sind die Außenmaße mind. 12m x 15m. Dank Bauturbo (gültig seit 01.11.2025) ist darüber hinaus auch noch ein größerer Baukörper möglich.

Ein Rundumblick ist unter dem link <https://t1p.de/c38gi> zu sehen.

Der Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München betrug € 2.250,--/m², Stichtag 01.01.2024 bei einer wertrelevanten GFZ von 0,7, individuelles Wohnbaugebiet.

## Lage

Der aufstrebende Münchner Stadtteil München-Untermenzing bietet durch seine Lage alle Vorzüge einer Großstadt und ist ein von großer Lebensqualität geprägter Wohnort mit vielen Grün- und Freizeitflächen. Kindergarten, Grundschule, öffentliche Verkehrsmittel sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, alle weiterführenden Schulen, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Sportanlagen, Kulturstätten und Speiselokale stehen in rund 1,5 km Entfernung zur Verfügung.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl das Münchner Stadtzentrum als auch alle wichtigen Autobahnen direkt zu erreichen. Über die Westumgehung (A99 und A8 / Anschlussstelle Aubing-Lochhausen-Langwied) ist das BAB-Kreuz München-Nord in wenigen Minuten, und somit auch der Flughafen schnell erreichbar.

Die grünen Wiesen und Wäldchen entlang der Würm laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Das Naherholungsgebiet Langwieder Seenplatte mit Langwieder See, Luß- und Birkensee bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist mit dem Rad in ca. 10 Minuten sehr gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Blick Ri.Nord



Blick Richtung Süd



# Exposé - Galerie



Blick Richtung Ost



Blick Richtung Südwest



# Exposé - Galerie



Baugrund leer (virtuell)