

# Exposé

## Reihenhaus in München

**greenSL | Helles Stadthaus | Ankommen Zuhause**



Objekt-Nr. OM-410502

### Reihenhaus

Verkauf: **1.359.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Dang

Menzinger Straße 105  
80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	198,32 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	152,38 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	221,21 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein sonniges Grundstück mit idealer Südwestausrichtung in Obermenzing bietet die perfekte Bühne für dieses moderne Reihenhausensemble. Vier Stadthäuser schaffen Raum für Familien oder Paare, die sich ein Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens wünschen.

Die Architektur überzeugt durch zeitlose Eleganz: klare Formen, großzügige Fensterflächen und durchdachte Grundrisse, die Licht und Offenheit in jeden Raum bringen. Private Terrassen und grüne Gartenbereiche erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen Orte zum Ankommen, Entspannen und Zusammensein.

Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und zugleich hervorragend angebunden, vereint das Projekt Wohnkomfort, Urbanität und Natur auf besondere Weise.

## Ausstattung

### ARCHITEKTUR

Das Gebäude entsteht in nachhaltiger Holzbauweise, die durch eine effiziente Gebäudehülle, ein angenehmes Raumklima und eine hohe Ausführungsqualität überzeugt. Die Fassaden setzen auf eine ruhige, langlebige Material- und Farbgestaltung.

Große Fensterflächen, kurze Wege und eine klare Erschließung sorgen für helle Räume und übersichtliche Grundrisse. Der Zuschnitt ist familien- und homeoffice-tauglich; funktionale Zonierungen ermöglichen Alltag und Rückzug gleichermaßen. Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

### BESONDERHEITEN

Das Haus ist auf die Bedürfnisse moderner Haushalte abgestimmt:

- Erdgeschoss: offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten; praktische Garderobe und Gäste-WC.
- Obergeschoss: zwei bis drei gut möblierbare Zimmer (z. B. Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer) sowie ein vollwertiges Bad.
- Dachgeschoss: je nach Zuschnitt Elternbereich mit zusätzlichem Bad oder großzügiges Studio – ideal für Homeoffice, Hobbys oder Rückzug.
- Untergeschoss/Keller: Hobby- und Abstellflächen sowie Haustechnik; nutzbar für Stauraum, Fitness oder Werkbank.

### AUSSTATTUNG

Der Effizienzstandard KfW 40+ ist bei unseren Projekten Standard und wird selbstverständlich auch hier umgesetzt.

Die Ausstattung folgt einem klaren Linienprinzip – von funktional-hochwertig bis komfort- und technikorientiert:

- Classic: langlebige Oberflächen, Marken-Sanitär, Design- oder Parkettboden in den Wohnbereichen, geflieste Bäder mit wertiger Armaturenauswahl, elektrische Rollläden an ausgewählten Fenstern sowie ein stimmiges Licht- und Schalterprogramm.
- Plus (Design & Komfort): z. B. Holz-Alu-Fenster, sichtbare CLT-Decken in Teilbereichen, erweiterte Bemusterungsbudgets für Böden, Fliesen und Sanitär sowie Sondertüren.
- Energy (Technik & Zukunft): PV-Anlage mit Speicher, Wallbox, appbasiertes Energiemonitoring, optional Netzfreeschaltung in Schlafbereichen.

Die Linien sind kombinierbar und ermöglichen eine zielgruppengerechte Ausstattung jeder Einheit – ohne den architektonischen Gesamteindruck zu beeinträchtigen.

## Sonstiges

Sie erwerben über greenSL ein Grundstück in einer Bestlage von München und schließen mit einem unabhängigen mittelständischen Bauunternehmen einen separaten, notariellen Werkvertrag zur schlüsselfertigen Erstellung Ihres Traumhauses ab.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

M Projekt GmbH

Lachen – Birkenallee 8b

86911 Dießen

Amtsgericht Augsburg HRB 41448

Kontakt: 0157 562 774 23

## Lage

### Lage

Die Menzinger Straße liegt in einem Umfeld, das Ruhe und Stadtnähe harmonisch verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas und Schulen befinden sich nur wenige Schritte entfernt – genauso wie Bus- und Bahnverbindungen, die Sie schnell in alle Teile der Stadt bringen.

Für Familien ist die Lage ideal: Die Haldenberger Grundschule und der Kindergarten St. Raphael sind bequem zu Fuß erreichbar. Spielplätze liegen in kurzer Distanz und bieten Kindern sichere Wege sowie vielfältige Möglichkeiten, aktiv zu sein.

Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür. Parks, Grünflächen und weite Wege laden zum Joggen, Radfahren und Spazieren ein. Der Botanische Garten und das Schloss Nymphenburg sind zu Fuß erreichbar und bieten einzigartige Erholungs- und Ausflugsmöglichkeiten.

Auch die Anbindung überzeugt: Die Münchener Innenstadt ist schnell erreichbar, und wichtige Ausfallstraßen schaffen Flexibilität im Alltag. Das Klinikum Dritter Orden in unmittelbarer Nähe sorgt zudem für eine verlässliche medizinische Versorgung.

So entsteht ein Wohnort, der die Qualitäten der Stadt mit der Ruhe eines gewachsenen Viertels verbindet – ein Umfeld, das sich rundum gut anfühlt.

### **Infrastruktur:**

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

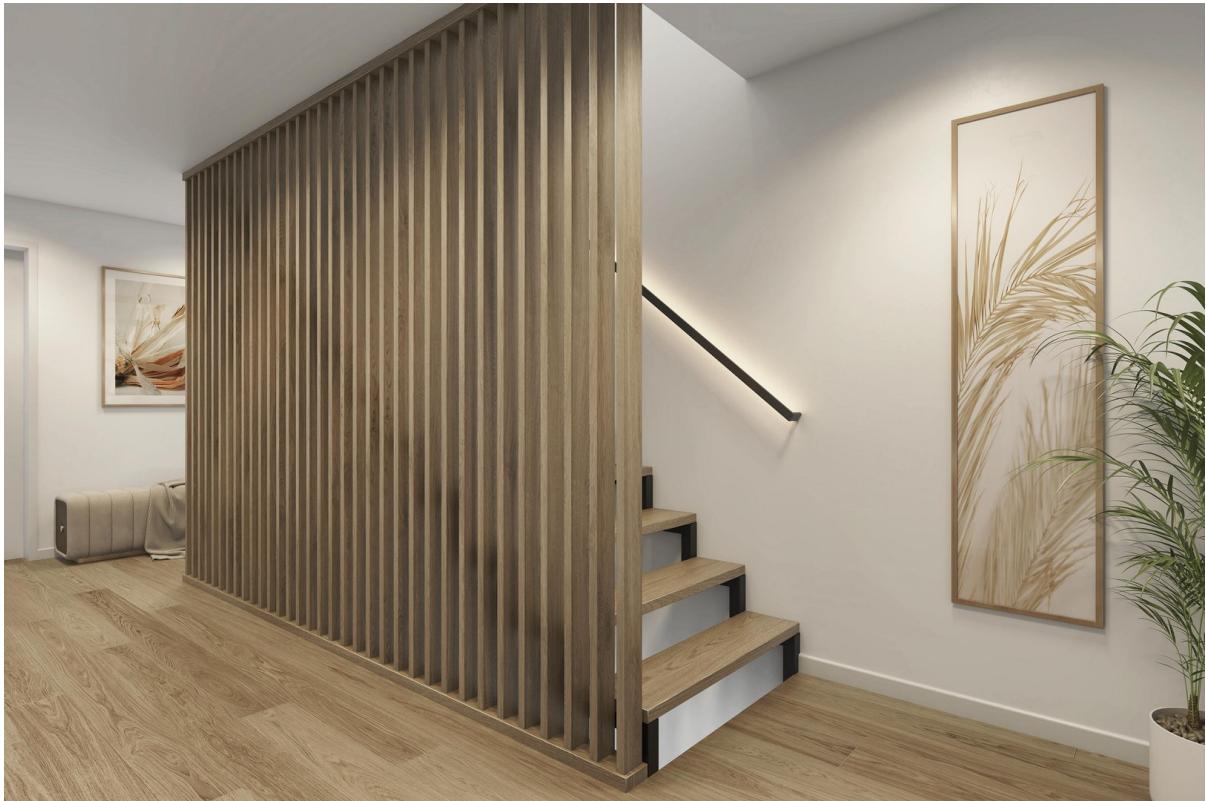
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



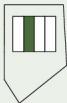
# Exposé - Galerie



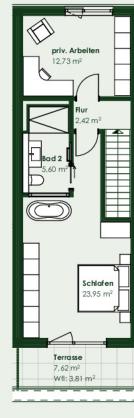
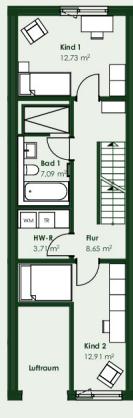
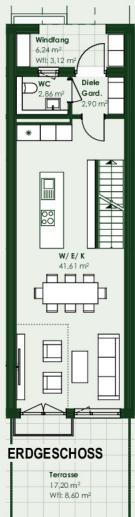
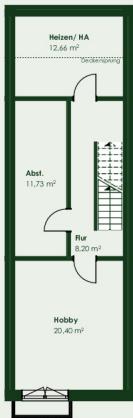
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## HAUS C



Haus - C - Wohn-Nutzfläche		
Kellergeschoss		
Abstellraum	11.73	
Flur	8.20	
Hobbyraum	20.40	
Hazern/HA	12.66	
Gesamt	52.99	
Erdgeschoss		
Diele	2.90	2.90
Terrasse	17.20	8.60
W/E/K	41.61	41.61
WC	2.86	2.79
Windfang	6.24	3.12
Gesamt	70.81	59.02
Obergeschoss		
Bad 1	7.09	6.95
Flur	8.65	8.65
H-W-R	3.71	3.71
Kind 1	12.73	12.73
Kind 2	12.91	12.91
Gesamt	45.09	44.95
Dachgeschoss		
Bad 2	5.60	5.50
Flur	2.42	2.42
priv. Arbeiten	12.73	12.73
Schlafen	23.95	23.95
Terrasse	7.62	3.81
Gesamt	52.32	48.41
Wohnfläche	152.38	
Nutzfläche	221.21	
Grundstück C	198.32	

Wohnen in der Menzinger Str 105, 80997 München

0157 562 774 23 • www.greensl.de

