

Exposé

Penthouse in München

**43 m² XXL Dachterasse - Exklusive Penthousewohnung -
volle Privatsphäre - mit Weitblick**



Objekt-Nr. OM-416290

Penthouse

Vermietung: **1.740 € + NK**

Ansprechpartner:
Andrej

Hiltlstrasse 7
80997 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1990 | Übernahmedatum | 01.04.2026 |
| Etagen | 2 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 75,00 m² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 110,00 m² | Etage | 5. OG |
| Energieträger | Gas | Garagen | 1 |
| Summe Nebenkosten | 398 € | Tiefgaragenplätze | 2 |
| Miete Garage/Stellpl. | 150 € | Stellplätze | 2 |
| Mietsicherheit | 5.220 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3 Zimmer-Penthousewohnung überzeugt durch einen modernen, durchdachten Grundriss, außergewöhnlich viel Tageslicht und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die große, uneinsehbare Dachterrasse sowie der zusätzliche Süd-West-Balkon schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Lage selten ist.

Die Wohnung wurde 2021 umfassend modernisiert und befindet sich in neuwertigem Zustand. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 110,2 m² (umgerechnete Wohnfläche ca. 75 m²) und insgesamt rund 55 m² Außenfläche bietet sie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Ruhe, Qualität und Freiraum legen.

Ausstattung

Penthousewohnung auf zwei Ebenen mit modernem, durchdachtem Grundriss

Ca. 75 m² Wohnfläche (Gesamtnutzfläche ca. 110,2 m²)

Außergewöhnlich lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fenster- und Türelemente

Hochwertiges Eichenparkett in warmen Farbtönen im Wohn- und Schlafbereich

Stilvolles, modernes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Große, uneinsehbare Dachterrasse mit ca. 43,4 m² und unverbaubarem Weitblick

Zusätzlicher Süd-West-Balkon mit ca. 12 m² auf der unteren Wohnebene

Separates, lichtdurchflutetes Homeoffice / Büro

Zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze (75€/ Stellplatz)

Großer Kellerraum sowie zusätzlicher Dachboden für weiteren Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Küche (Nolte, Hochglanz) & Möbel sind nicht enthalten. Können bei Interesse aber abgelöst/angemietet werden.

Lage

Untermenzing zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Nordwesten und verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt. Gepflegte Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen sowie die Nähe zur Würm prägen den entspannten und gewachsenen Charakter des Stadtteils.

Die Münchner Innenstadt ist von Untermenzing aus in ca. 15 Minuten mit der S-Bahn erreichbar, mit dem Auto in rund 20 Minuten. Damit bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe.

Die Umgebung überzeugt zudem durch eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität: Nymphenburger Schlosspark, Olympiapark und Allacher Lohe befinden sich in kurzer Entfernung. Die Pasing Arcaden sowie das Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) bieten ein breites Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (u. a. Edeka, Rewe, Lidl, Aldi, HIT, Kaufland), Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Biergärten sind bequem erreichbar.

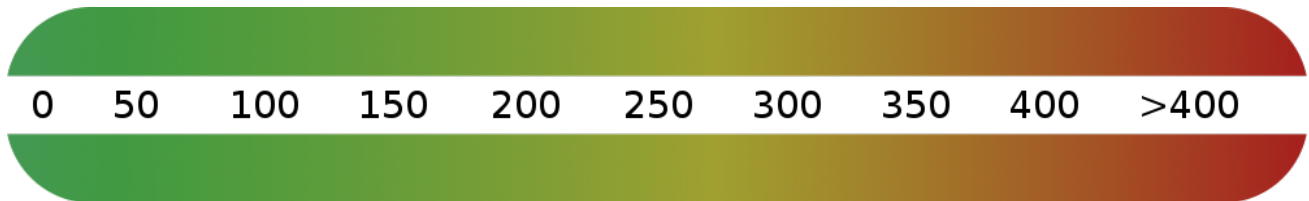
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Mittlere Ring sowie die Autobahnen A8 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 131,80 kWh/(m²a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Balkon 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Küche 1

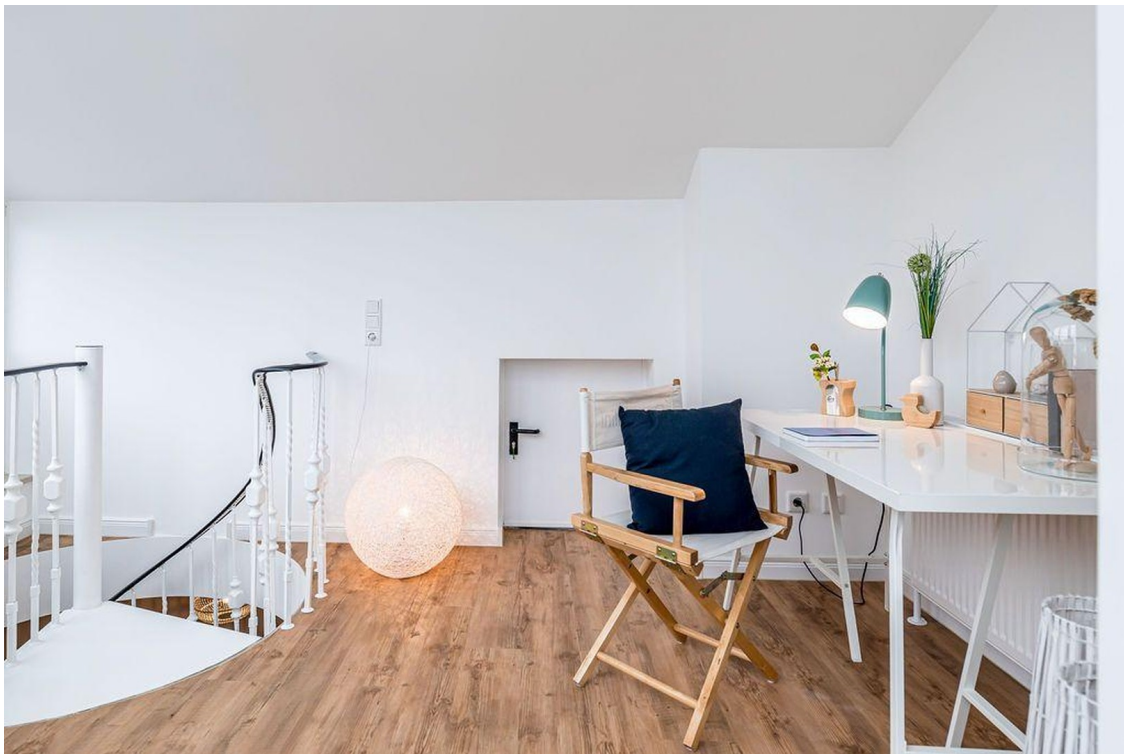


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Büro 1

Exposé - Galerie



Dachterasse 2



Dachterasse 3

Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 3

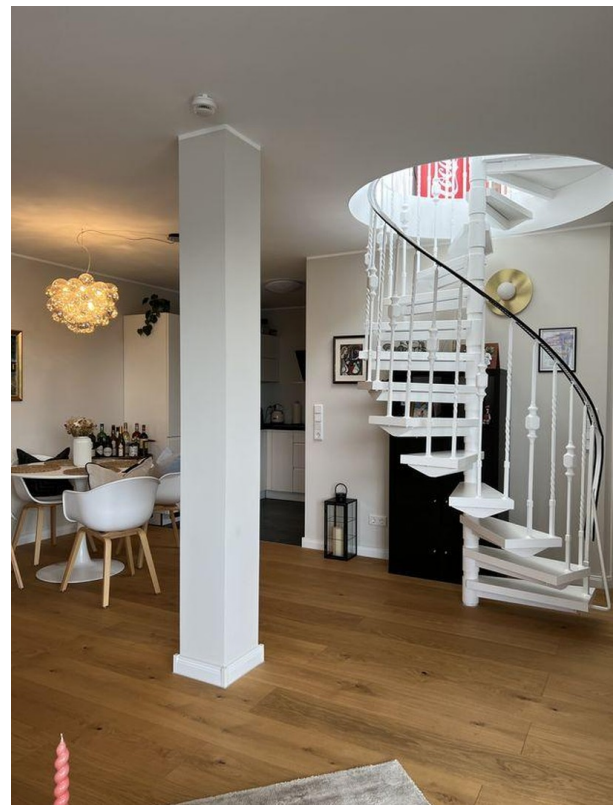
Exposé - Galerie



Balkon 4



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4



Wohnzimmer 5

Exposé - Galerie



Esszimmer 2



Esszimmer 3

Exposé - Galerie



Esszimmer 4



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 4

Exposé - Galerie



Küche 6



Küche 6

Exposé - Galerie



Küche 7



Bad 2



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Treppe 1



Treppe 2

Exposé - Galerie



Büro 2

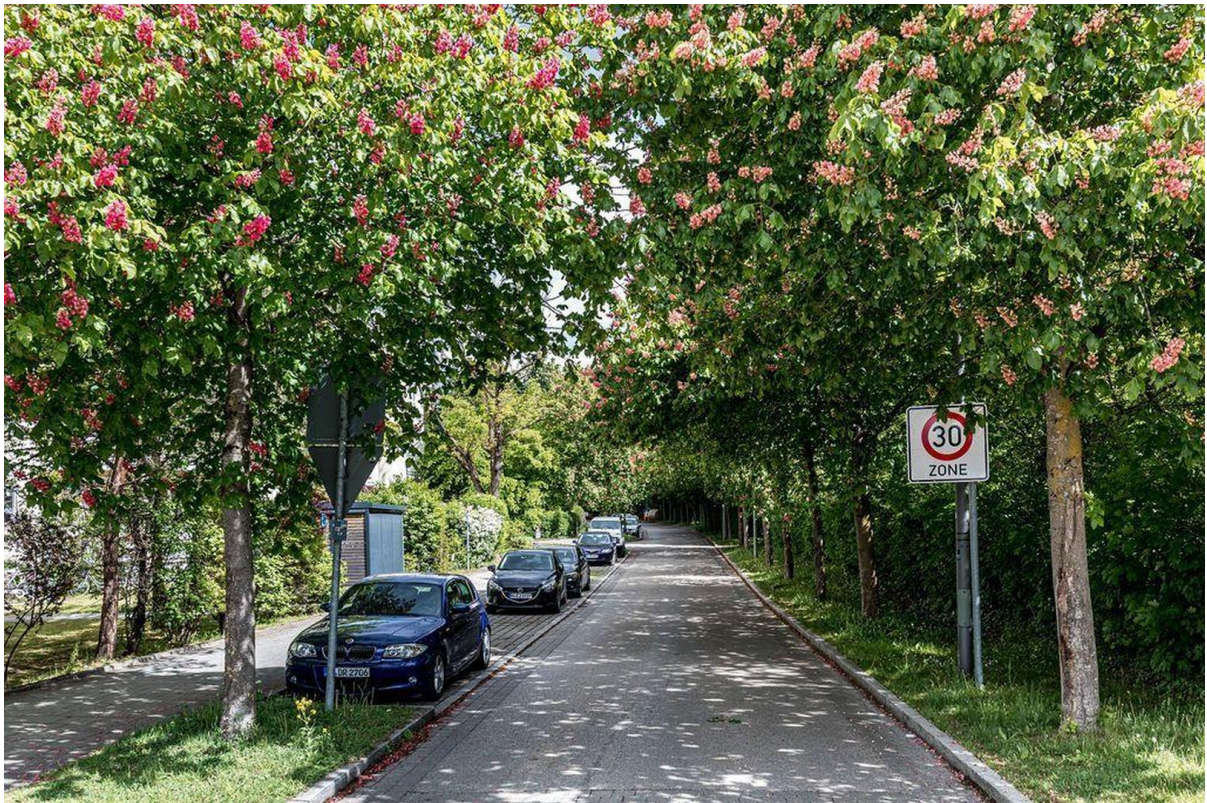


Aussen 1

Exposé - Galerie

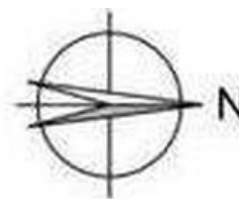


Aussen 2



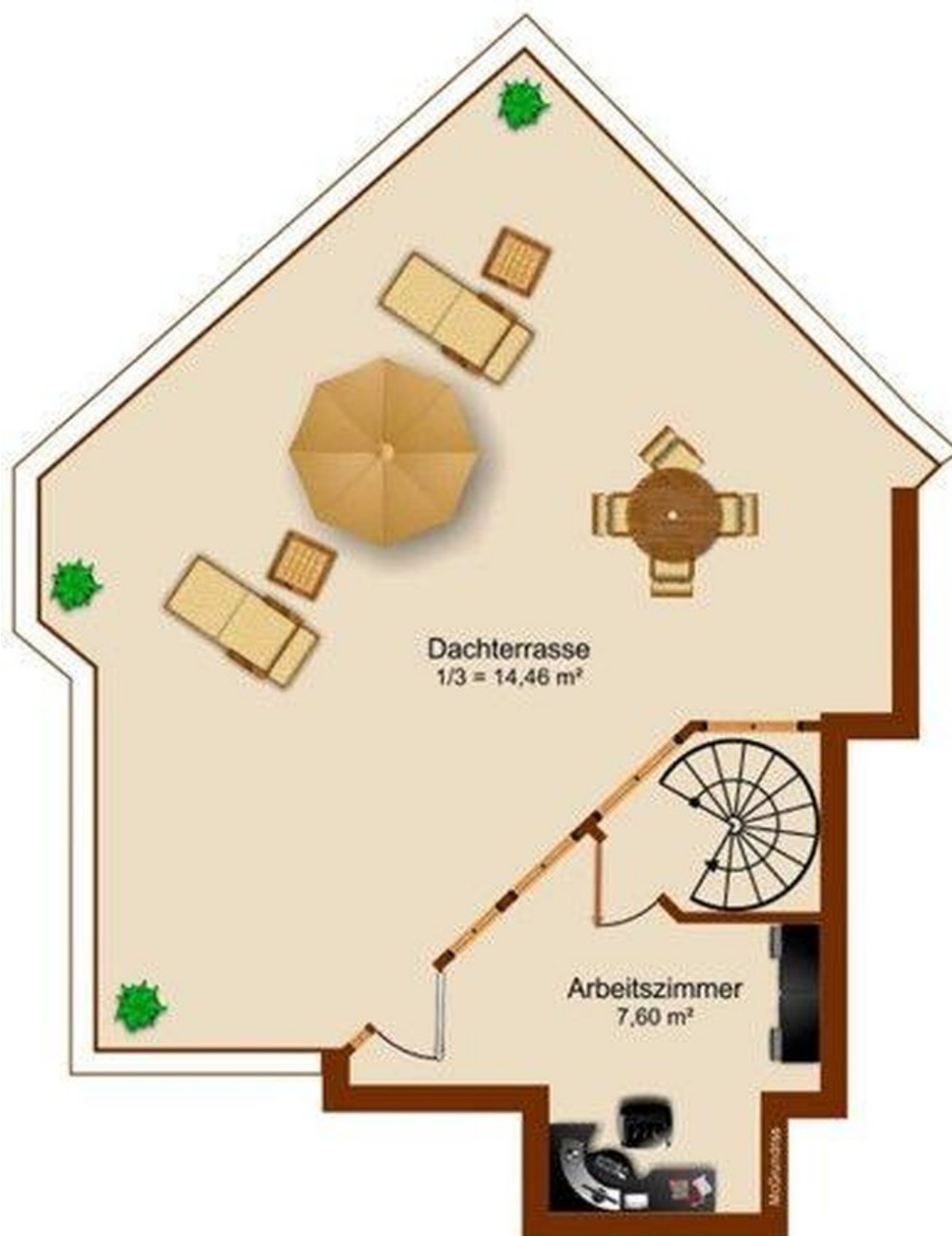
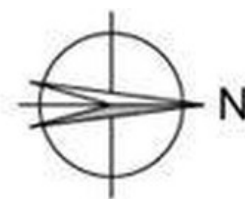
Aussen 3

Exposé - Grundrisse



Grundriss 4Ge

Exposé - Grundrisse



Grundriss 5Ge