

# Exposé

## Maisonette in München

### Ihr Neues Zuhause in München Obermenzing



Objekt-Nr. OM-425040

### Maisonette

Verkauf: **2.900.000 €**

81247 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Baujahr: 2008

Etage: UG, EG, OG

Lift: ja

Wohnfläche: ca. 300 qm

Zimmer/Schlafzimmer: 6 + Hobbyraum + Weinkeller + Hauswirtschaftsraum / 4

Bäder: 3

Balkone: 2 Balkone, Terrasse & großer Garten (1200 qm)

Einbauten: hochwertig

Stellplätze: 2

Diese großzügige Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsdetails. Große, helle Wohnräume, mehrere Schlafzimmer und moderne Bäder bieten viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben sind die attraktiven Außenflächen mit Balkonen, Terrasse und eigenem Garten – ideal zum Entspannen im Grünen. Ein Lift sorgt für komfortablen Zugang vom Untergeschoss, zusätzliche Nebenflächen bieten praktischen Stauraum. Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Die großzügige Maisonette Wohnung liegt auf der Südwest-Seite eines luxuriösen Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Lift und eigener Tiefgarage.

Im EG befinden sich ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Kamin und hochwertiger Einbauküche von bulthaupt, sowie ein Arbeitszimmer und Gäste-WC. Der gesamte Wohn-Essbereich bietet eine große, umläufige Terrasse mit Zugang zum großzügigen Garten.

Im 1. OG befinden sich 4 Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, sowie 2 Designerbäder. Das nach Süden ausgerichtete Zimmer ist mit einer großen Terrasse ausgestattet.

Im angeböschten Souterrain befinden sich u.a. ein tagheller Fitness- und Wellnesbereich mit Sauna, Dusche und WC, ein Weinkeller, ein großer Hauswirtschafts/Abstellraum, sowie der Zugang zur Tiefgarage mit 2 großen Stellplätzen.

Die Wohnung ist umgeben von einem parkähnlichen Garten mit terrassenförmigen Beeten, Bewässerungsanlage, Gartenbeleuchtung und Mähroboter. Der Garten ist zur alleinigen Nutzung des Wohnungseigentümers.

## Ausstattung

Die aufwändige Haustechnik umfasst Netzwerkverkabelung, Soundanlage in EG und Souterrain, integrierte LED-Beleuchtung, elektrische Jalousien, Gasheizung plus Wärmepumpe und eine hochwertige Alarmanlage. Die Parkettböden sind aus amerikanischem Nussbaum, die Bäder aus hellem Marmor. Die Zimmer im 1. OG sind mit maßangefertigten Einbauschränken ausgestattet. Die Wohnung ist optimal gepflegt. Ideal für eine große Familie bzw. Freiberufler.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Obermenzing zählt zu den exklusivsten und renommiertesten Wohnadressen Münchens. Geprägt von repräsentativen Villen, historischer Bausubstanz und großzügigen Grundstücken mit altem Baumbestand, vermittelt dieser Stadtteil ein außergewöhnlich elegantes Wohnambiente. Die unmittelbare Nähe zur Würm, zu weitläufigen Grünanlagen sowie zur traditionsreichen Schlossanlage Blütenburg unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert. Inmitten einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft genießen Bewohner höchste Lebensqualität, während die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar bleibt.

Lage:

Die Wohnung liegt sehr ruhig, in grüner Südwest-Lage im Münchener Stadtteil Obermenzing. Der Garten ist umgeben von einem herrlichen alten Baumbestand und grenzt an die Würm.

Mehrere Schulen, das Obermenzinger Gymnasium, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und die Anbindung zur Autobahn Stuttgart sowie zur Westumfahrung München sind nur wenige Minuten entfernt. Die S-Bahn Station ist durch einen kurzen Spaziergang erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Ansicht von Terasse

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Ess-/Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Beispiel Badezimmer