

Exposé

Reihenhaus in München

Ihr neues Zuhause - Modernes Stadthaus für höchste Ansprüche (Neubau aus 2025)



Objekt-Nr. OM-431609

Reihenhaus

Vermietung: **3.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Borowski

Von-Kahr-Straße 27e
80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	9.900 €
Grundstücksfläche	216,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	144,24 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	53,94 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Neubau-Luxus-Reihenhaus in Bestlage von Unter-/Obermenzing nahezu Erstbezug (03.2025 Fertigstellung Neubau). Das Anwesen wird mit einer luxuriösen Einbauküche samt namenhaften Markengeräten (Einbau September 2025) mit vermietet.

In absolut ruhiger und begehrter Lage zwischen Unter- und Obermenzing erwartet Sie dieses architektonisch anspruchsvolle Neubau-Reihenhaus zum 01.04.2026.

Nach nur einem Jahr Nutzung präsentiert sich die Immobilie in neuwertigem, makellosem Zustand.

Die moderne Loft-Architektur ohne Dachschrägen schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl mit maximaler Flächeneffizienz. Großzügige Fensterflächen und die perfekte Südwest-Ausrichtung sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein exklusives Wohnambiente im Kombination als Reihenmittelhaus, ist es besonders energiesparend und effizient.

Der liebevoll neu angelegte Garten mit Südwest-Terrasse im Erdgeschoss sowie die beeindruckende Dachterrasse im Penthouse-Stil bieten sonnige Rückzugsorte mit Privatsphäre.

Kurz gesagt: ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Mieter, die modernes Design, hochwertige Materialien im Münchner Westen schätzen.

Ausstattung

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche:

- Edle Echtholz-Dielenböden
- Exklusive italienische Natursteinfliesen
- Zwei hochwertige Bodentiefe Duschen (EG & OG)
- Masterbad mit Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Großzügiger Keller mit separatem Heiz- und Waschkeller
- Stellplatz direkt vor dem Hauseingang

Zukunftsweisende energiesparende Bauweise nach GEG 2020

Ziegel massiv Bauweise

Energiesparende Wärmepumpe

Fußbodenheizung in allen Räumen (individuell regulierbar)

Steuerbare Lüftungsanlage in allen Wohnräumen samt Wärmerückgewinnung

Kunststoffenster Dreifach Verglasung

Elektrische Bedienung der Rollläden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Neubau ist zum Anfang des Jahres 2025 bezugsfertig gestellt worden und zum 01.03.2025 vermietet worden als Erstbezug, insofern ist es quasi noch als ein „Erstbezug Neubau“ zu verstehen.

Der Stellplatz vor der Haustüre wird für 60,00 EUR pro Monat mit dazu vermietet.

Lage

Die Von-Kahr-Straße 29e liegt zurückversetzt in zweiter ruhigen Lage in einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Westen, im charmanten Stadtteil München-Untermenzing. Hier verbindet sich gewachsene, villenartige Wohnbebauung mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur ideal für Familien mit gehobenem Anspruch.

Sämtliche Schulen, Kindergärten sowie weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen in unmittelbarer Nähe. Der Alltag lässt sich hier komfortabel und entspannt ohne lange Wege organisieren. Eine Lage, die urbanen Komfort, exzellente Infrastruktur und gehobene Wohnqualität auf ideale Weise vereint. Hervorragende Anbindung an den ÖVNP. Die Bushaltestelle der Buslinien der MVG (162, 164, 165, X80, N78) ist quasi vor der Haustüre da weniger als 100 Meter entfernt.

Die S-Bahn Station München Untermenzing mit der S-Bahn Linie S2 ist weniger als 600 Meter entfernt also fußläufig in weniger als 8 Minuten zu erreichen oder eine Station mit dem Bus.

Die nahegelegene S-Bahn-Station München-Untermenzing sorgt für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt sowie in Richtung Dachau und Umland und unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

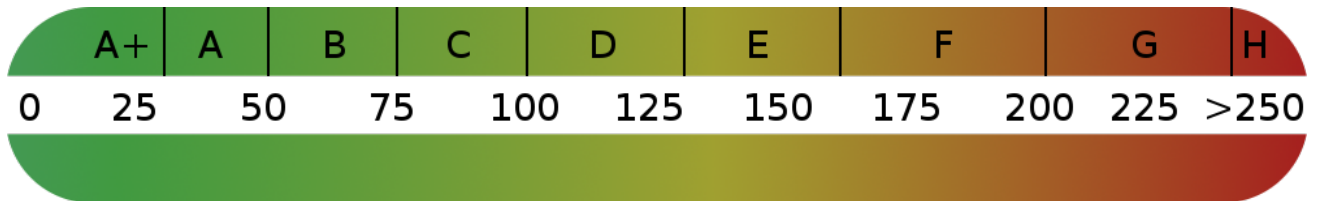
Besonders prägend ist die gegenüberliegende, villenartige Anwohnerkolonie mit ihren gepflegten Gärten und dem gewachsenen Baumbestand. Sie verleiht der Umgebung ein ruhiges, stilvolles und repräsentatives Ambiente, das zum Ankommen und Verweilen einlädt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ansicht 2



Wohn- Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer 2



Einbauküche aus September 2025

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche EG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG Ankleide



Zimmer 3 OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer OG 1



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



WC DG



Hobbyraum KG

Exposé - Galerie



Hobbyraum 1 KG

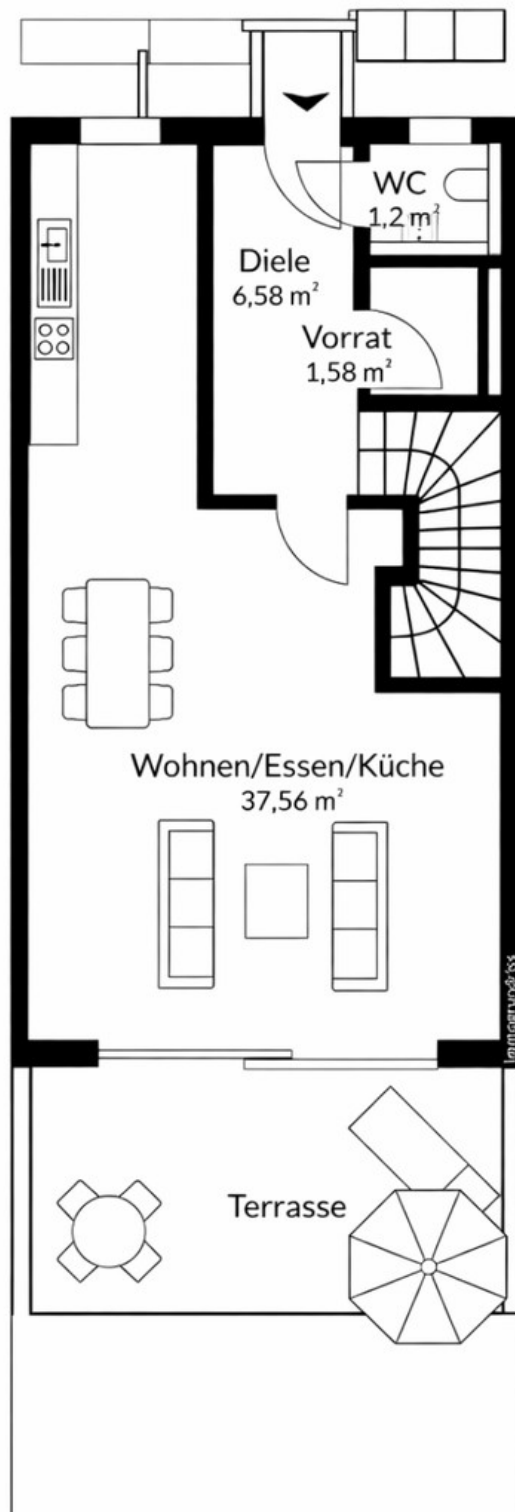


Ansicht 1

Exposé - Galerie

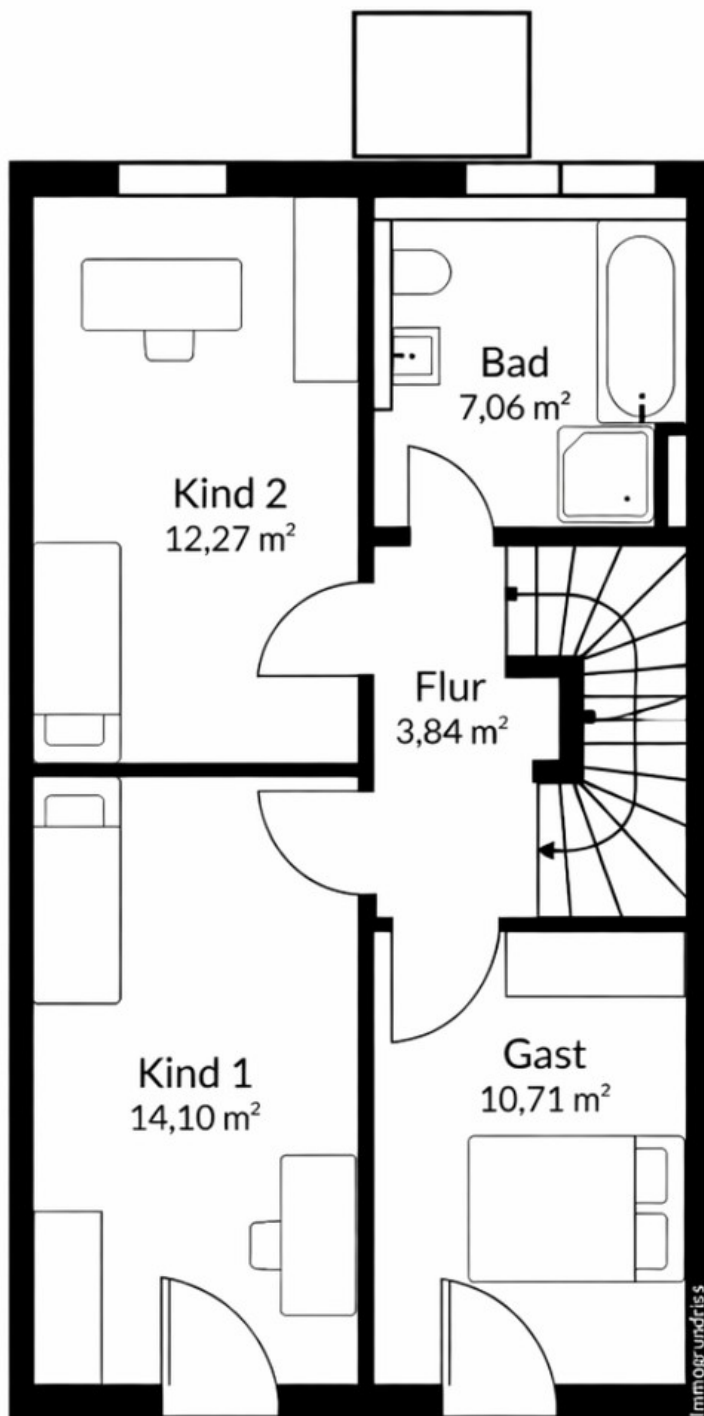


Exposé - Grundrisse



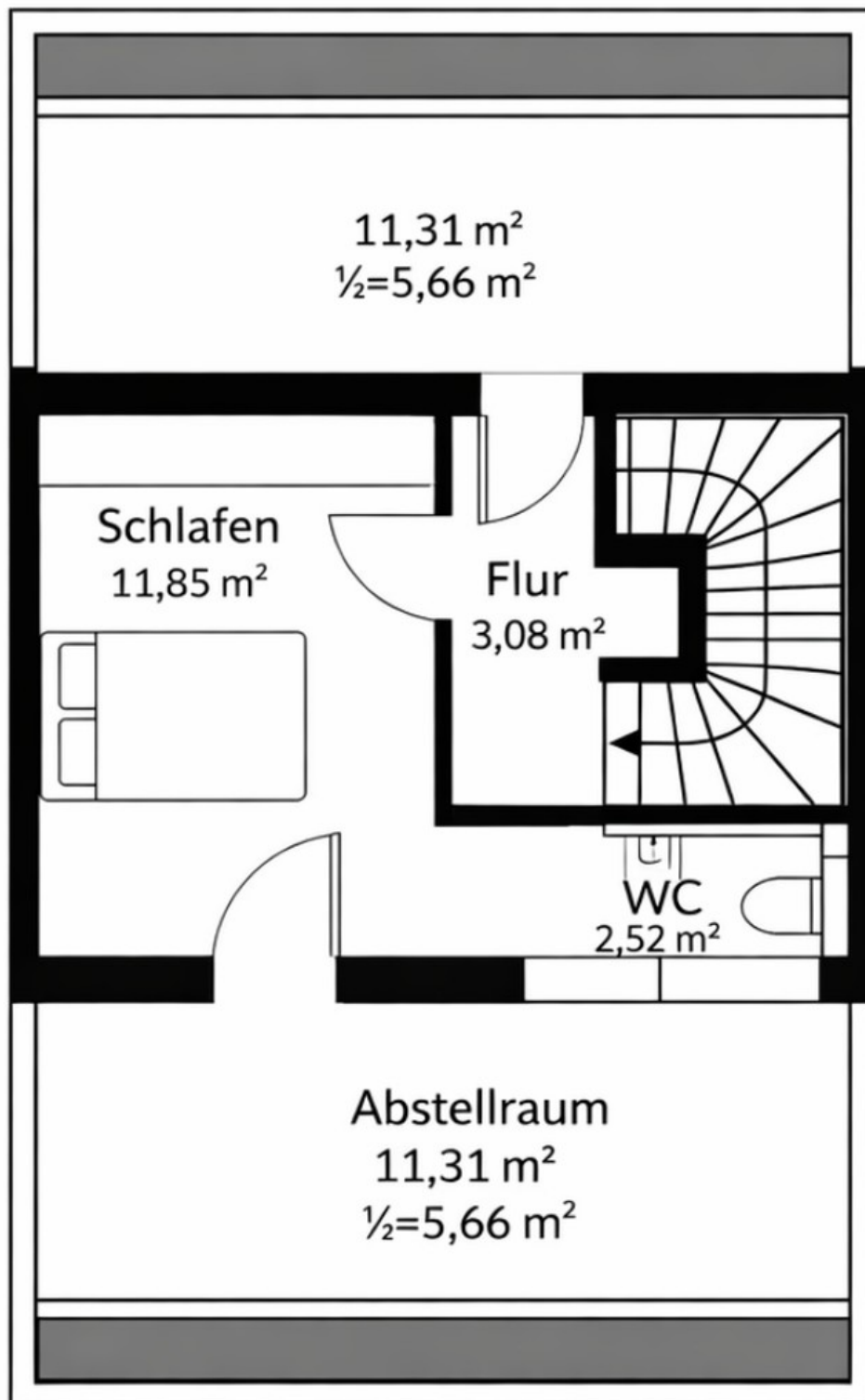
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



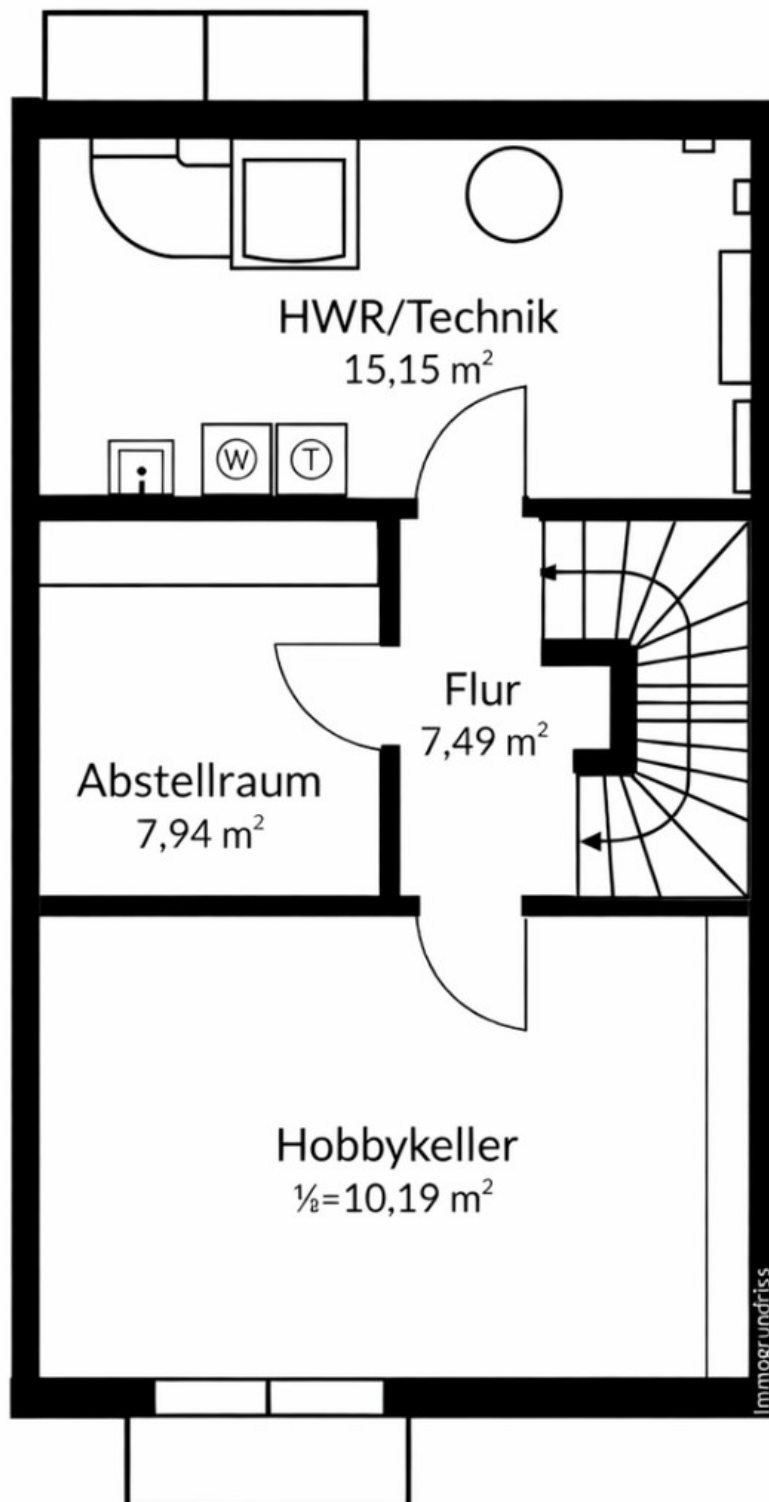
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss