

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

***BEZUGSFERTIG* SCHICKE 3-ZIMMER-
TERRASSENWOHNUNG DIREKT AM WESTPARK**



Objekt-Nr. **OM-434749**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **899.900 €**

Nestroystraße 13
81373 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Preis Garage/Stellpl.	29.900 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	74,36 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	81,18 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BEZUGSFERTIG SCHICKE 3-ZIMMER-MUSTERWOHNUNG MIT TERRASSE DIREKT AM WESTPARK

Mitten in München direkt am Zugang zum beliebten Westpark ist das elegante Stadtwohnensensemble DAS NESTROY fertiggestellt und bereits bezogen. Zum Abschluss des Projekts steht jetzt die Musterwohnung inklusive hochwertiger Sonderausstattungsfeatures zum Verkauf.

Die elegant geschnittene 3-Zimmer-Stadtwohnung mit ca. 81,18 m² nutzbar Fläche begeistert durch Ihren hohen Ausstattungsstandard mit edlen Bembe Naturholzdielen, Fußbodenheizung, hellen Räumen mit bodentiefen Fensterelementen, elektrisch steuerbaren Rolläden, einem hochwertigen Badedesign mit Badewanne, großformatigen Feinsteinzeugfliesen, moderner Rainshower-WalkIn-Dusche, Deckenspots und vielen weiteren Wohnkomfort-Extras.

Der einladende Empfangsbereich erschließt die Stadtwohnung zu allen weiteren Räumen. Der helle Wohn-/Ess-/Kochbereich mit fast 30 m² bildet das Herzstück und öffnet sich zur privat geschützten Gartenterrasse. Der ideal geschnittene Wohnraum bietet viel Stellfläche mit Freiraum für Ihren persönlichen Einrichtungsstil. Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur individuellen Gestaltung als Ankleide, Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer zur Verfügung. Alle Wohnräume bieten Zugang zur geschützten Gartenterrasse. Die Ausrichtung zum liebevoll begrünten Innenhof sorgt für eine ruhige, private Atmosphäre mitten in der Stadt.

Der enorme Freizeitwert dank direktem Parkzugang, die Nähe zur Theresienwiese (8 Minuten mit dem Fahrrad) sowie die schnelle Anbindung zur Münchner Innenstadt (U6/S7 fußläufig in 5 Minuten) zeichnen die Lage von DAS NESTROY aus.

Die Stadtwohnung eignet sich sowohl ideal zur Kapitalanlage mit konstant hoher Mietnachfrage als auch zum Selbstbezug – jetzt oder in späteren Lebensphasen.

Bei Reservierung der Musterwohnung in DAS NESTROY bis zum 15. Juli 2026 erhalten Sie einen Küchengutschein im Wert von 15.000 € für Ihre passgenaue Einbauküche.

Erstbezug. Schlüsselfertiger Qualitätsneubau.

Ausstattung

Das elegante Stadtensemble umfasst vom praktischen 1-Zimmer-Apartment über die vielfältigen 2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen bis hin zu den komfortablen 5-Zimmer-Wohnungen den idealen Wohnraum für jeden Lebensentwurf.

Die Wohnung in DAS NESTROY ist detailverliebt geplant und bietet vielseitige, smarte Grundrisskonzepte sowie eine hochwertige Innenausstattung. Die Musterwohnung als schicke Gartenwohnung mit geschützter Terrasse zum ruhigen, liebevoll begrünten Innenhof ist ein echtes Highlight.

Die Stadtwohnungen in DAS NESTROY eignen sich ideal zum Selbstbezug. Zugleich profitieren Käufer, die zur eigenen Altersvorsorge und zum Vermögensaufbau für die Familie auf eine sichere Investition Wert legen, in DAS NESTROY von einer außergewöhnlich hohen Mietnachfrage und lukrativen Mieteinnahmen.

Das kommt so schnell nicht wieder. Nutzen Sie jetzt letztmalig die Chance und sichern Sie sich Ihre persönliche Wunschwohnung in dieser begehrten Münchner Lage direkt am Eingang zum Westpark.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

Sonstiges

Die Musterwohnung in DAS NESTROY ist kurzfristig bezugsfertig und kann nach individueller Terminvereinbarung besichtigt werden.

DAS NESTROY am Westpark

Nestroystraße 13

81373 München-Sendling-Westpark

Terminvereinbarung zur Besichtigung: 089 570056 65

Lage

Das Stadtensemble DAS NESTROY liegt einmalig ruhig direkt am Eingang zum Münchner Westpark.

Ab nach Draußen: Ob Joggen, Kino, Mond und Sterne oder einfach Spaziergänge mit den Liebsten in der traumhaft schönen Parklandschaft mit kurzer Rast bei "Gans am Wasser" (täglich geöffnet von 10.00 – 18.00 Uhr) genießen.

Der Westpark eröffnet den künftigen Bewohnern von DAS NESTROY die volle Bandbreite an Erholung und Freizeitvergnügen direkt vor der eigenen Haustür.

Die knapp 70 Hektar große Parkanlage ist die grüne Lunge im Münchner Südwesten. Der schöne See mit Freilichtbühne, die einzigartigen asiatischen Nationengärten, der große Rosengarten mit Restaurant und die weitläufigen Naturflächen mit wunderschönem Altbaubestand sowie die Vielzahl an Outdoor-Abenteuerspielplätzen machen den Westpark bei den Münchnern so beliebt.

Schon gewusst? In knapp 10 Minuten gelangt man durch den Westpark mit dem Fahrrad ins Westend und zur Theresienwiese.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

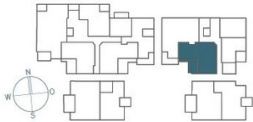


Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

**DAS
NEST
ROY**
am westpark



WHG 04 | EG | 3 ZIMMER
WOHNFLÄCHE 74,36 m²
NUTZBARE FLÄCHE 81,18 m²

	Wohnfläche
Wohnen/Essen/Kochen	29,77 m ²
Schlafen	14,74 m ²
Kind	10,40 m ²
Bad	7,61 m ²
Diele	5,02 m ²
Terrasse 10,2 x 13,64 m ²	6,82 m ²
Wohnfläche	74,36 m²
Nutzbare Fläche	81,18 m²

AD = Abgehängte Decke/Verkleidung
BdÜ = Bodenleichte Decke
EV = Einflurverleib
HW = Hochdruckverleib
IW = Handtuchwärmer
LS = Lüftungsschicht
WM = Waschmaschinenanschluss
LM = Lüftung/Müll
B = Barrierefrei gem. Art. 48 BayBau

Sonstige Einrichtungsgegenstände, Möblierung und Verkleidung sind im Bild dargestellt und beschriftet. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang.

Maßstab ca. 1:50