

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

**Qualität. Charakter. Stadthaus mit Designanspruch –  
Wohnen auf architektonischem Niveau**



Objekt-Nr. OM-451075

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.560.000 €**

Ansprechpartner:  
Albert Huber

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die anspruchsvolle Villenarchitektur des Neubaus repräsentiert Klarheit und Eleganz und bildet eine gelungene Brücke zwischen Vergangenheit und Gegenwart eines wunderschönen Ensemble vermittelt den für Untermenzing typischen Charme und ist aufgrund der idyllischen Lage ein richtiges Wohnjuwel. Harmonisch in diese beliebte und ruhige Wohngegend eingebunden, entsteht hier eine neue Stadtvilla deren klassische Architektur Platz für moderne Wohnträume bietet. Der Entwurf der Häuser in der Grandauerstrasse folgt einer großbürgerlichen Villentypologie und überführt klassizistische Stilelemente von herausragenden Architekten der Vergangenheit wie Palladio, Schinkel und Persius in die Gegenwart. Das frei stehende Volumen, die symmetrische und ausgewogene Kubatur sowie traditionelle Elemente der Baukunst – wie Attiken und Gesimse – sind eine stilvolle Hommage an die Architekturgeschichte und erfahren in dem Neubau eine sensible Weiterentwicklung. Auch dem Grundstück, das augenscheinlicher Teil der großzügigen Grünfläche ist, wird in der Planung eine besondere Rolle zuteil. Hohe Bäume im Hintergrund rahmen das Gebäude und dessen klassische Gestaltung ein und prägen damit das repräsentative Erscheinungsbild der Villa.

## Ausstattung

Besonderheiten der Immobilie: Die Stadthäuser des 2022 fertiggestellten Objektes in München Untermenzing zeichnen sich durch eine architektonische Gestaltung aus, die die typische Münchner Villentypologie aufgreift und sie auf zeitgemäße Weise neu interpretiert. Die Häuser wurden in , gesunder Holzmassivbauweise errichtet, was nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch die Langlebigkeit und Wertbeständigkeit der Gebäude unterstreicht. Hochwertigen Ausstattungsmaterialien, wurden für den Innenausbau verwendet und die Käufer sich über GESSI Unterputzarmaturen in Schwarz und JOSKO Kunststoff/ Alufenstern erfreuen. Die Erdgeschosse sind mit Raffstore für die gemütlichen Abende und die Obergeschosse mit ZIP Screen ausgestattet. Jedes der Häuser verfügt über mindestens vier Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Elternschlafzimmer, das Die weiteren drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinderzimmer, ein Büro, je nach den Bedürfnissen der Bewohner. Ein besonderes Highlight ist das jedes Stockwerk über ein Bad/ WC verfügt . Dies bietet den Gästen komfortablen Rückzugsort.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Stadtteil München-Untermenzing, einem der begehrten westlichen Stadtbezirke der Landeshauptstadt. Die Untermenzing zeichnet sich durch ihre angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus.

Die Grandauerstraße liegt in einem verkehrsberuhigten Umfeld mit überwiegend Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität, geprägt von viel Grün, gepflegten Gärten und einer entspannten Nachbarschaft.

### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die S-Bahn-Station Untermenzing (S2) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Auto gelangt man zügig auf den Mittleren Ring sowie auf die Autobahnen A8 und A99.

### Infrastruktur:

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

### Freizeit und Erholung:

Die Nähe zur Würm sowie zahlreiche Grünflächen und Spazierwege bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sind auch größere Naherholungsgebiete wie der Nymphenburger Schlosspark schnell erreichbar.

### Fazit:

Die Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt und einer umfassenden Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



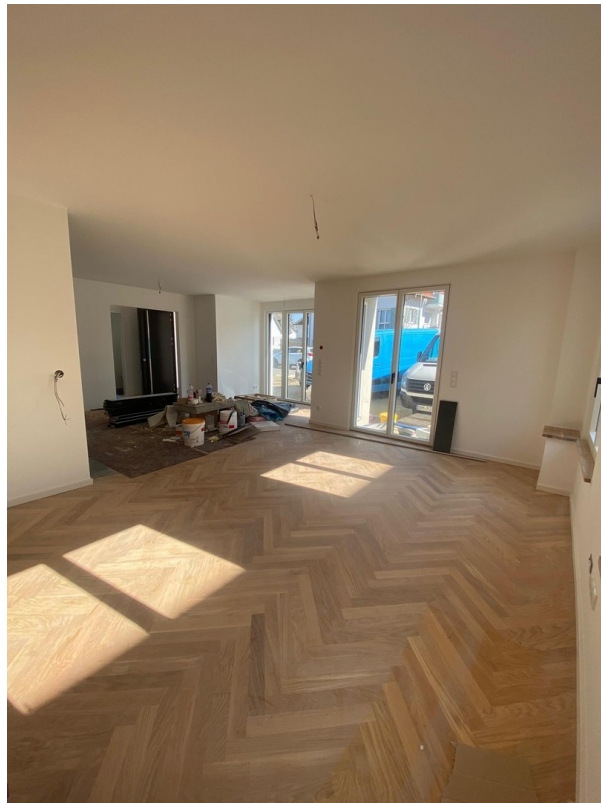
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

