

# Exposé

## Wohnung in München

**Erstbezug 2026: Helle 2-Zi.-Wohnung in ruhiger Villenlage – Balkon ins Grüne, hohe Decken, TG**



Objekt-Nr. **OM-452657**

### Wohnung

Vermietung: **2.150 € + NK**

81245 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	6.000 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.07.2026
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	320 €	Badezimmer	2
Heizkosten	20 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	340 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten von privat (provisionsfrei) eine hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Neubauwohnung (ohne Möblierung; die Möbel in den Bildern sind nur zur Illustration) in absolut ruhiger Lage in der Villenkolonie II Obermenzing. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumwirkung, viel Tageslicht und einen freien Blick ins Grüne.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 32 m<sup>2</sup> bei einer Raumhöhe von 2,7 m bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe, ca. 5 m breite Fensterflächen sorgen für eine außergewöhnlich helle und freundliche Atmosphäre. Der überdachte Süd-Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>) erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten ideal nach außen.

Die Wohnung liegt in einem architektonisch ansprechend gestalteten Mehrfamilienhaus mit nur 12 Parteien und bietet ein ruhiges, privates Wohnumfeld.

Baujahr: 2026

Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>

Energieeffizienzklasse: A+

Aufteilung

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Gästetoilette
- Süd-Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>)

Barrierefreiheit

- Schwellenloser Zugang
- Aufzug (von der Tiefgarage bis ins Wohngeschoss)
- Schwellenfrei innerhalb der Wohnung (Balkon mit üblicher Schwelle)
- Bodengleiche, große Dusche

## Ausstattung

Ausstattung

- Bodentiefe Fenster mit großzügigen Glasflächen
- Fußbodenheizung
- Deckenhöhe ca. 2,70 m
- Hochwertiger Parkettboden in modernem Farbton
- Moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und sommerlicher Kühlfunktion
- Gute Schallisolierung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Bodengleiche Dusche mit Echtglas
- Aufzug ab Tiefgarage

- Tiefgaragenstellplatz (optional) mit Vorbereitung für Elektromobilität

---

## Energie & Nebenkosten

Das Gebäude wird über eine moderne Sole-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik versorgt. Dies sorgt für eine energieeffiziente und zukunftssichere Wärmeversorgung sowie für vergleichsweise niedrige Heizkosten.

Zusätzlich tragen Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und die Bauweise nach aktuellem Energiestandard zur hohen Energieeffizienz bei.

---

## Sonstiges

Glasfaseranschluss mit bis zu 1 Gbit/s verfügbar.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach Vereinbarung flexibel möglich.

## Lage

Gelegen an einer Allee, keine Durchgangsstraße, großer Abstand zur Nachbarbebauung – absolute Ruhe in gewachsener Umgebung.

Die Wohnung liegt in der Villenkolonie II in Obermenzing, einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Großzügige Grundstücke, alter Baumbestand und repräsentative Villen prägen das Umfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

- Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Bäcker, Apotheke) ca. 600 m
- Shopping-Mall ‚Pasing Arcaden‘ ca. 1,9 km
- Autobahnanbindung: 1,7km zur A8 -> A99 (zum Flughafen) oder A 96 (Lindau)
- Bushaltestelle: 200 m; Takt: 6 - 10 Minuten tagsüber
- Bahnhof Pasing in ca. 6 Minuten mit dem Bus erreichbar.
- S-Bahn-Anschluss an der „Stammstrecke“ mit sehr hoher Taktung Richtung Innenstadt
- Marienplatz in ca. 20 Minuten ab Pasing erreichbar
- Auch ICE halten in Pasing als viertgrößtem Bahnhof Bayerns

## Freizeit & Umgebung

Die nahegelegenen Grünflächen entlang der Würm sowie am Schloss Blütenburg bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Die frühere Sommerresidenz der Könige, Schloss Nymphenburg, ist mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten erreichbar.

Mehrere Biergärten, darunter die Inselmühle und das Jagdschloss, befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Als Bademöglichkeit ist der Langwieder See in 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

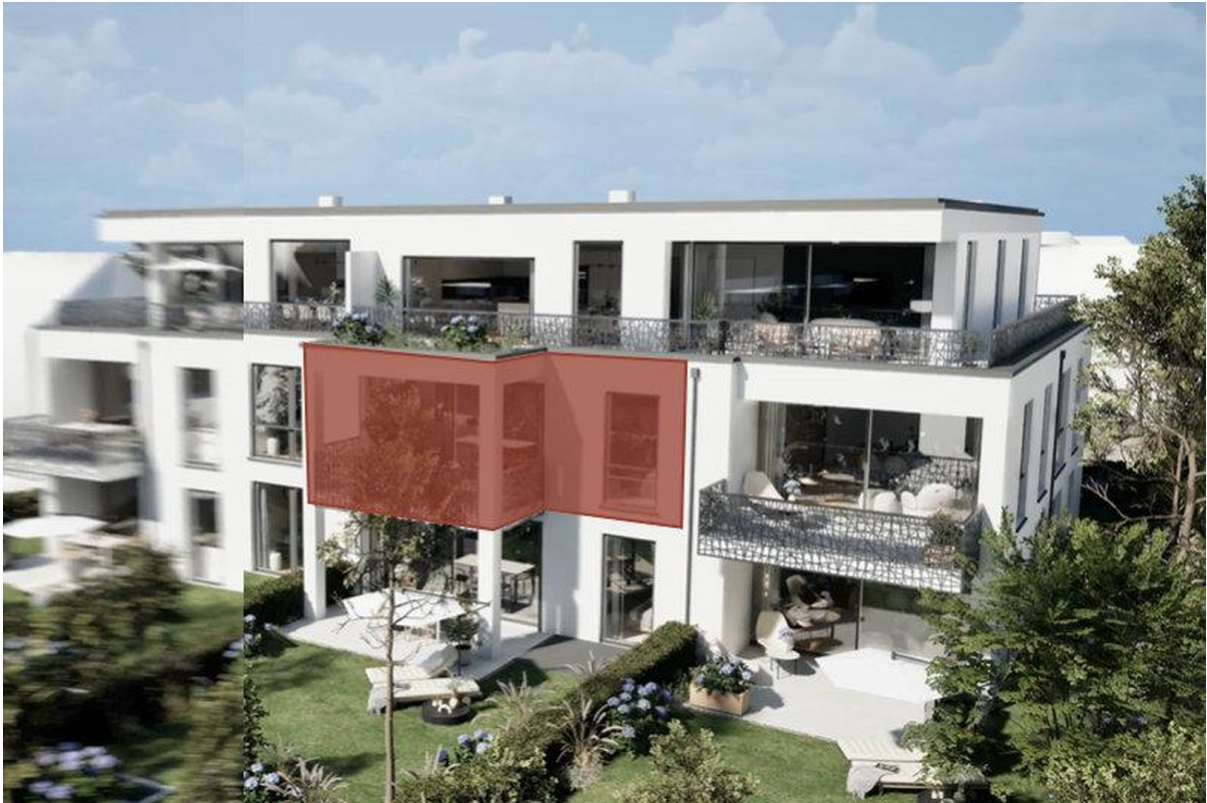
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

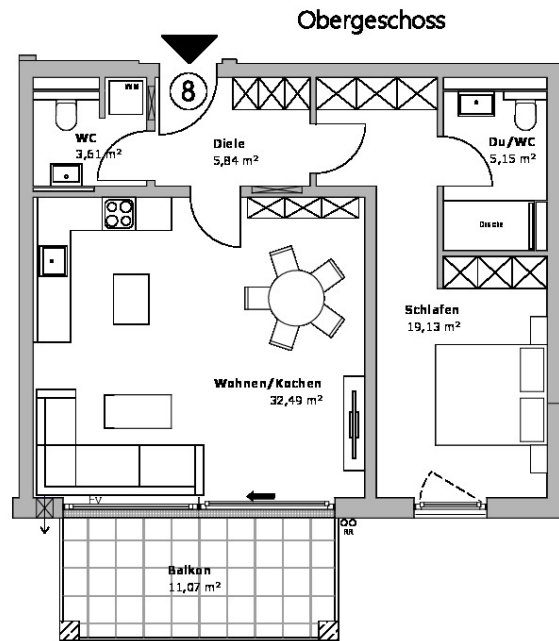


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnung (OG)  
Villenkolonie II, Obermenzing (81245 München)

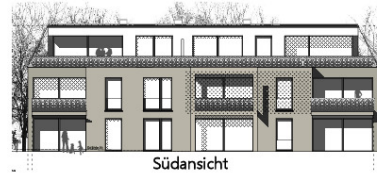


Wohnung 8, OG	WFL in m <sup>2</sup>	ang.WFL in m <sup>2</sup>
Diele	5,84	5,84
WC	3,61	3,61
Wohnen/Kochen	32,49	32,49
Schlafen	19,13	19,13
Bad/WC	5,15	5,15
Balkon	11,07	5,53 *
<b>Wohnung 8 gesamt</b>	<b>ca. 77,29</b>	<b>ca. 71,75</b>

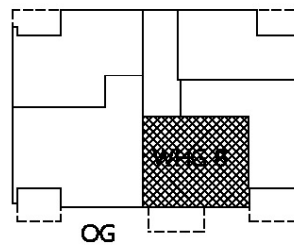
\* zu 1/2 gerechnet

WFL= Wohnnutzfläche  
ang. WFL= angerechnete Wohnnutzfläche

Hinweis:  
Nutzflächen sind nach Rohbaumassen berechnet.  
Alle Innenöffnungen und Fensteröffnungen sind mitgerechnet.

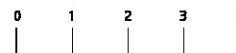


Südsicht



OG

- Fv Festverglasung
- Wandlüfter
- Bewegungsfläche Barrierefreiheit
- RR Regenfallrohr
- Schieberichtung des Schiebelements
- abgehängte Decke
- Rinne/ Gitterrost



**Bauvorhaben**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 12 Wohnungen inkl. Tiefgarage

Fertigstellung 01.07.2026  
Maßstab 1:100