

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

4 Zimmer Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse im schönen Obermenzing



Objekt-Nr. **OM-456845**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Jovanov

81247 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Mietsicherheit	6.750 €
Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	98,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Energieträger	Gas	Zustand	Neuwertig
Nebenkosten	450 €	Badezimmer	2
Heizkosten	100 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	550 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gut geschnittene, sehr hochwertig ausgestattete und möblierte 4 Zimmer Penthouse-Wohnung verteilt auf ca. 98qm Wohnfläche in erstklassiger Lage.

Das Gebäude wurde im Jahr 2011 errichtet und seitdem durchgehend von Eigentümern bewohnt. Die Wohnung überzeugt durch einen hellen, großzügigen Grundriss und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die eine möblierte Wohnung mit sehr guter Anbindung suchen.

Eckdaten und Highlights:

- Wohnfläche ca. 98 m² im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses, Baujahr 2011
- barrierearm- Lift von der Tiefgarage bis in die Wohnung
- große Dachterrasse, uneinsehbar mit viel Privatsphäre und Platz
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, inklusive der beiden Tageslichtbäder und elektrische Außen Rollläden
- Zwei Bäder: Vollbad mit Badewanne und ein separates Duschbad, beide mit Fenster
- Gehobene Möblierung mit hochwertigen Elektrogeräten in der Küche (vollausgestattet) inkl. Waschmaschine, Trockner und Geschirrspüler
- ein großzügiger Kellerraum

Optional:

- Doppelparker in der Tiefgarage: zwei gerade befahrbare Duplexstellplätze in der Tiefgarage verfügbar
- Strom: 90 € monatlich
- Internet: 40 € monatlich, bis zu 1.000 Mbit/s

Verfügbarkeit: frei ab 01.08.2026

Die Vermietung ist zunächst für ein Jahr vorgesehen. Eine Verlängerung ist nach Absprache grundsätzlich möglich, sofern keine Eigennutzung erforderlich wird.

Ausstattung

Die Wohnung wird hochwertig und vollständig möbliert vermietet und ist für einen unkomplizierten Einzug vorbereitet.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, u. a. Geschirrspüler
- Waschmaschine und Trockner
- Wohnbereich mit Sofa, Esstisch und TV
- Schlafzimmer mit Bett, Kleiderschrank und zusätzlichem Stauraum
- weitere vollständig ausgestattete Zimmer, nutzbar z. B. als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer
- zwei Tageslichtbäder, davon ein Vollbad mit Badewanne und ein separates Duschbad
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- große, uneinsehbare Dachterrasse

-Internetanschluss / WLAN

-optional zwei gerade befahrbare Duplexstellplätze in der Tiefgarage

Die genaue Möblierung kann bei Interesse bzw. im Rahmen einer Besichtigung abgestimmt werden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in München-Obermenzing. Die S-Bahn-Station Obermenzing ist in ca. 3 Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung in Richtung Innenstadt sowie an weitere Stadtteile Münchens.

Der Schlosspark Nymphenburg ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet attraktive Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäcker, Drogerien, Ärzte, Restaurants und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Die Lage verbindet damit eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit sehr guter Infrastruktur und Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

