

Exposé

Wohnung in München

Neubau 2-Zi-WHG in Feldmoching möbliert und mit Balkon, Erstbezug



Objekt-Nr. OM-474855

Wohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Lilli-Kurowski-Straße 7
80995 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	47,77 m²
Nutzfläche	56,25 m²
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	125 €
Miete Garage/Stellpl.	120 €
Mietsicherheit	4.000 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.11.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ausstattungsdetails:

- Die Wohnung wird möbliert
- Parkett in allen Wohnräumen, Fliesen im Küchenbereich und Bad
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragen Einzelstellplatz (120€)
- Kellerabteil 5qm
- elektrische Raffstores
- lichte Raumhöhe von 2,60m in allen Wohnräumen
- dezentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Balkon 7qm mit Parkblick nach Süden
- große Schiebetüre zum Balkon
- Handtuchheizkörper im Bad
- große bodenebene Ganzglasdusche mit Schiebetüre 1,2m x 0,9m
- Dachhaube für Tageslicht im Bad
- Waschmaschinen- und Trockneranschluß im Bad
- Fliesen von Villeroy & Boch
- gehobene Ausstattung
- KfW Effizienzhaus 55
- Energieeffizienzklasse A
- Heizung Fernwärme
- Aufzug von objekteigener Tiefgarage und Keller bis zur Wohnung

Ausstattung

Die Wohnung wird mit Möbel folgendermaßen ausgestattet:

- Küche
- Schlafzimmer (Bett + Schrank)
- Bad (Spiegelschrank + Waschbeckenunterbau)
- Wohnbereich (Esstisch mit Stühlen) + (TV-Lowboard)
- Garderobe im Flur
- Lampen in allen Räumen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich im Neubaugebiet "Grünfeld", am Stadtrand von München in Feldmoching. Wohnen in Natur und Stadt vereint.

Ein Quartier, das ideal angebunden ist, der Metropole so nah und eine Nachbarschaft der kurzen Wege.

Hier leben Sie umgeben von Wiesen und Feldern, mit 3 Seen in der Nähe. Und erreichen dennoch die Stadt binnen Minuten.

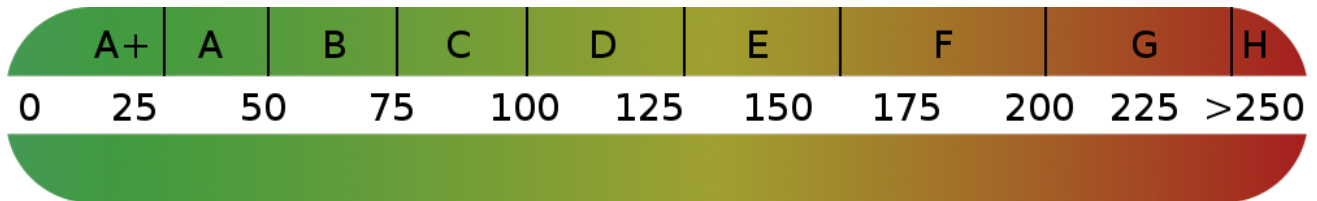
- U-/S-Bahn Feldmoching 600m (mit dem Fahrrad 2 Minuten)
- A99 5km (mit dem Auto in 7 Minuten)
- A92 6km (mit dem Auto in 8 Minuten)
- Hauptbahnhof München 11km (mit der U2 ab Feldmoching in 17 Minuten)
- Flughafen München (mit S1 ab Feldmoching oder mit Auto in 25 Minuten)
- Olympia Park 5,5km (mit dem Fahrrad 18 Minuten)
- Grund- (700m), Realschule (1,9km) und Gymnasium (1,6km)
- Feldmochinger See (1,7km), Fasanerie See (2km), Lerchenauer See (3km)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



3. Wohnung oben von Rechts

Exposé - Galerie

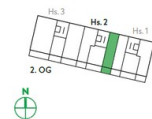


Lageplan

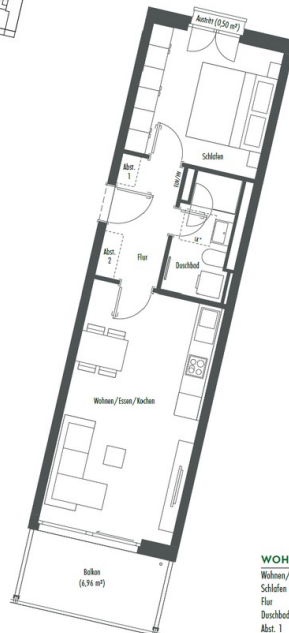
GRÜN=FELD#2
FELDMÖCHING

WOHNUNG 2.2.1

Haus 2 | 2. OG | 2 Bz. | 47,77 m² Wohnfläche | 51,50 m² nutzbare Fläche



— Schalter — LK* = Lichtkuppel
EBV / WZ = Heizung- und Elektroverteilung



WOHNUNG 2.2.1	Wfl.
Wohnen/Essen/Kochen	22,07 m²
Schlafen	11,90 m²
Flur	4,38 m²
Duschbad	4,69 m²
Abst. 1	0,40 m²
Abst. 2	0,60 m²
Balkon (1/2)	3,48 m²
Austritt (1/2)	0,25 m²
Gesamt	47,77 m²

GRÜN=FELD

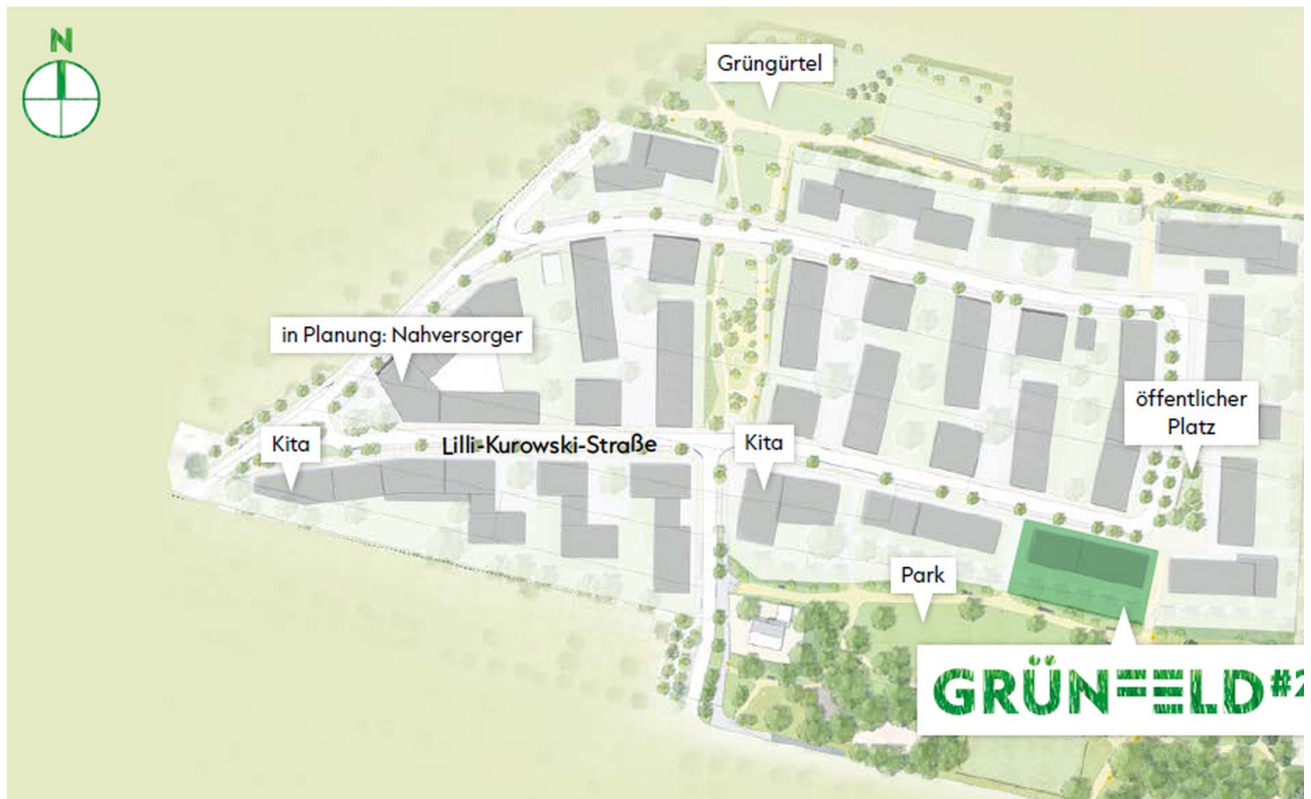
Maßstab 1:75 - 1 cm = 0,75 m 35

Grundriss

Exposé - Galerie

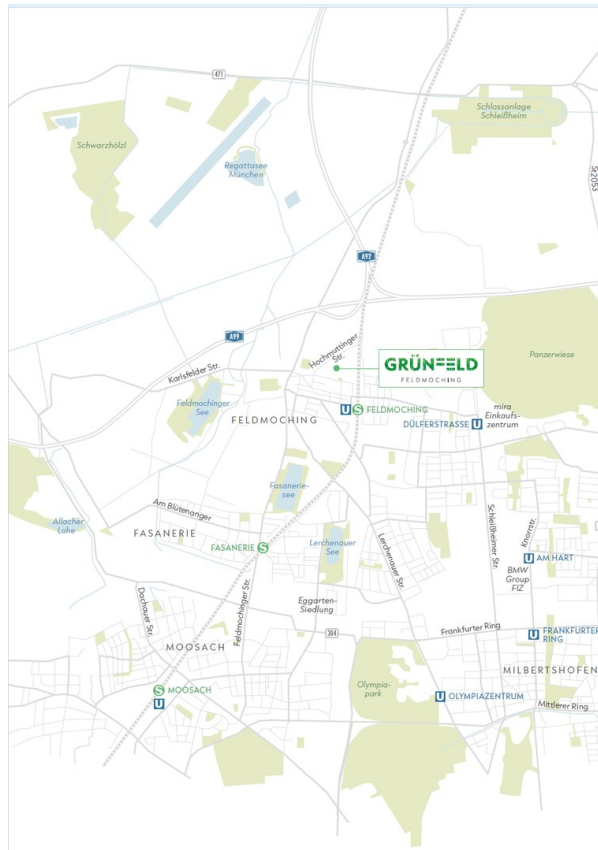


Küche



Lageplan Grünfeld

Exposé - Galerie



Lageplan Feldmöching



Ansicht im Winter

Exposé - Galerie



Balkon



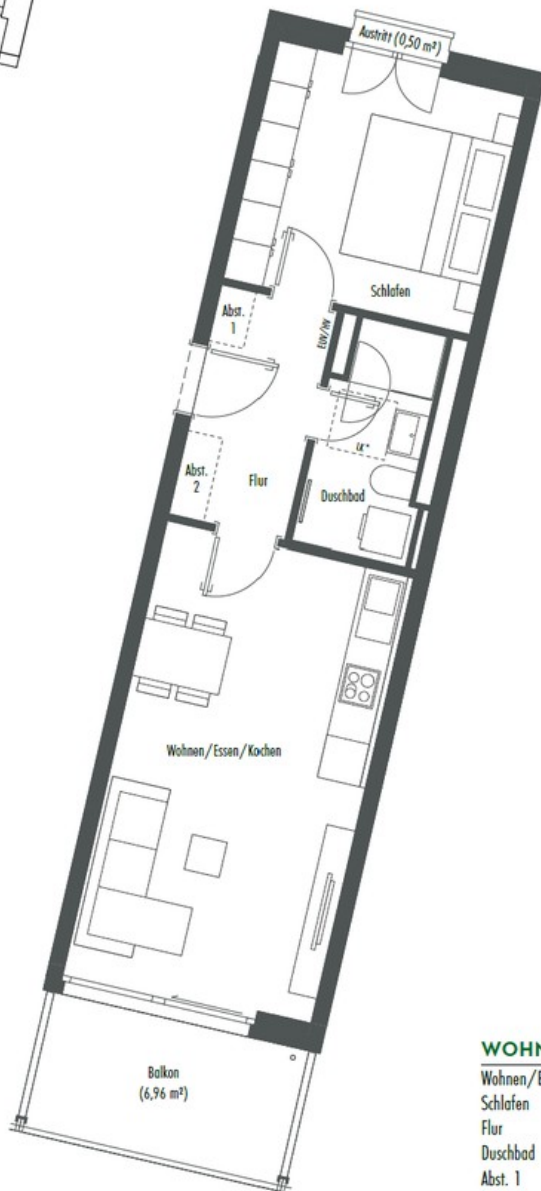
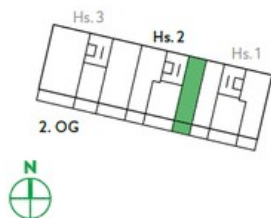
Schiebetür zum Balkon

Exposé - Grundrisse

GRÜN=ELD#2
FELDMOCHING

WOHNUNG 2.2.1

Haus 2 | 2. OG | 2 Zi. | 47,77 m² Wohnfläche | 51,50 m² nutzbare Fläche



WOHNUNG 2.2.1	Wfl.
Wohnen/Essen/Kochen	22,07 m²
Schlafen	11,90 m²
Flur	4,38 m²
Duschbad	4,69 m²
Abst. 1	0,40 m²
Abst. 2	0,60 m²
Balkon (1/2)	3,48 m²
Austritt (1/2)	0,25 m²
Gesamt	47,77 m²

GRÜN=ELD



— Schiebetür LK* = Lichtkuppel
EUV / HV = Heizungs- und Elektroverteilung

Maßstab 1:75 - 1 cm = 0,75 m 35

Grundriss der Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Expose der Wohnanlage

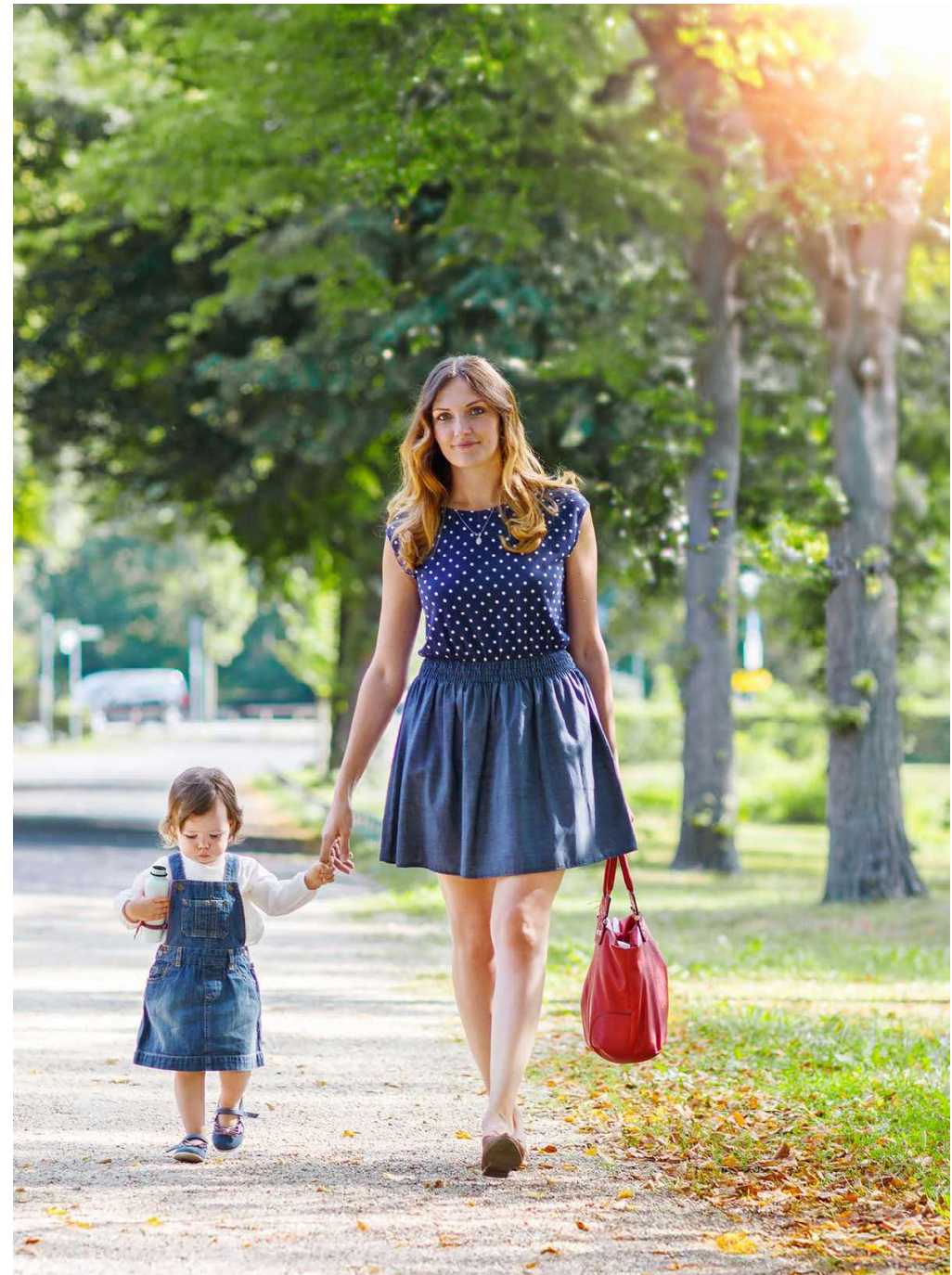
VORAB-EXPOSÉ

GRÜN-FELD#2
FELDMOCHING

NATUR & STADT VEREINT

WOHNEN IN FELDMOCHING

DEMOS[®]



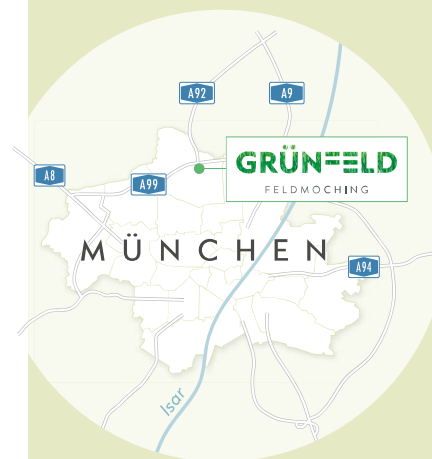
SIE SIND ANGE- KOMMEN

*In GRÜNFELD zu Hause sein, das bedeutet:
in perfekter Balance von Stadtwohnen und Erholung
in der Natur leben.*

München! Kaum eine andere Stadt übt eine ähnliche Anziehungskraft aus. Und kaum woanders lässt es sich ähnlich harmonisch zwischen City und Erholungslandschaft wohnen – wenn man ein Zuhause in entsprechender Lage findet.

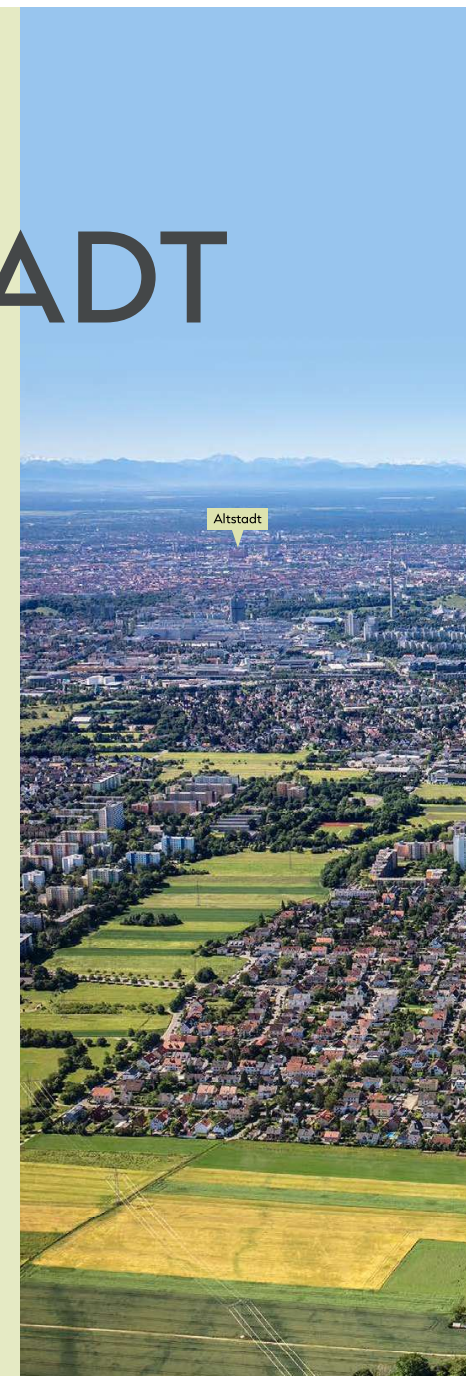
Es ist uns gelungen, für das neue Projekt GRÜNFELD eine solche Lage zu sichern: ein Quartier, das ideal angebunden ist – und dem Puls der Metropole so nah ist wie dem Herzschlag ihrer grünen Umgebung. Eine Nachbarschaft der kurzen Wege und intensiven Eindrücke. Und natürlich ein Zuhause, das in der Summe seiner überzeugenden Eigenschaften ein typisches DEMOS-Projekt ist. Freuen Sie sich darauf!

NATUR UND STADT



Schön, wenn die Stadt so nah ist, dass Sie ihren zahllosen Einladungen jederzeit folgen können. Noch besser, wenn Sie das nicht unbedingt müssen. Weil so vieles fürs tägliche Leben und Erleben noch näher ist: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitlandschaften, Kindergarten oder Schule.

GRÜNFELD steht für München mit einem Plus an Erholung – und für Urbanität mit Charme.

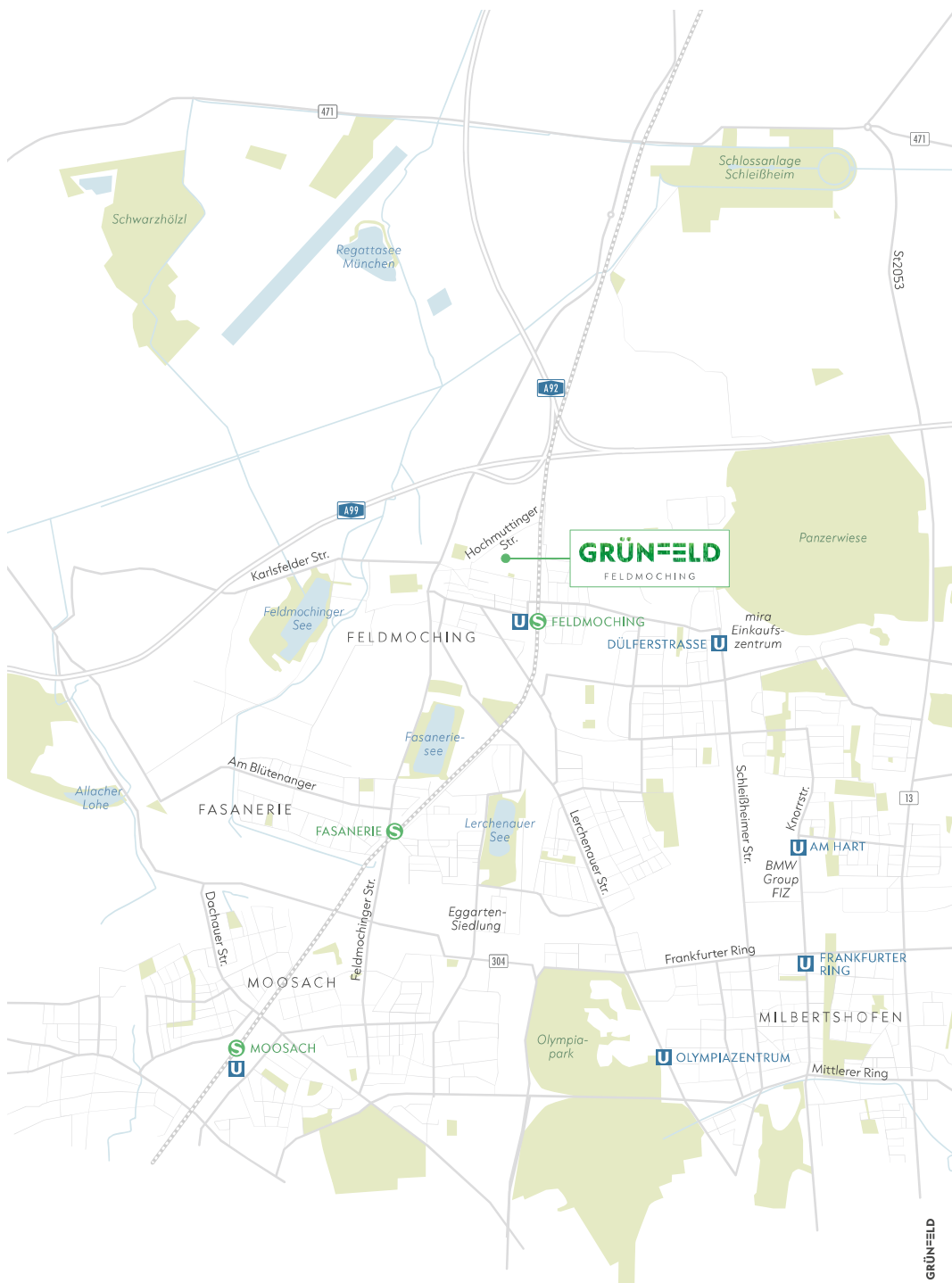




RUNDUM PERFEKT

Für alle, die mehr wollen: Hier leben Sie umgeben von Wiesen und Feldern, mit drei Seen in der Nähe. Und erreichen dennoch die Stadt binnen Minuten.

Zudem liegt GRÜNFELD ganz nah an den Wirtschaftsstandorten im Münchner Norden mit einer Vielzahl an höchst attraktiven Wirkungsstätten für die Mitgestalter von Münchens Zukunft. Schnell zur Arbeit kommen, mehr von der Freizeit auskosten: Diese Lage trägt zu mehr Lebensqualität bei!



MITTEN IM GESCHEHEN

ANBINDUNGEN

U-/S-Bahn Feldmoching	ca. 600 / 700 m	mit dem Rad	ca. 2 Min.
A 99	ca. 5 km	mit dem Auto	ca. 7 Min.
A 92	ca. 6 km	mit dem Auto	ca. 8 Min.
Hauptbahnhof München	ca. 11 km	mit der U2 ab Feldmoching	ca. 17 Min.
Flughafen München	ca. 30 km	mit dem Auto	ca. 25 Min.
		mit der S1 ab Feldmoching	ca. 25 Min.

FREIZEIT

Sport Club Lerchenauer See e. V.	ca. 700 m	zu Fuß	ca. 6 Min.
Feldmochinger See	ca. 1,7 km	mit dem Rad	ca. 6 Min.
Fasanersee	ca. 2 km	mit dem Rad	ca. 7 Min.
Abenteuerspielplatz ABIX	ca. 2,2 km	mit dem Rad	ca. 8 Min.
Naturschutzgebiet Panzerwiese	ca. 2,2 km	mit dem Rad	ca. 8 Min.
Lerchenauer See	ca. 3 km	mit dem Rad	ca. 9 Min.
Regattastrecke Oberschleißheim und Regattasee	ca. 4 km	mit dem Rad	ca. 12 Min.
Schlossanlage Schleißheim	ca. 4,5 km	mit dem Rad	ca. 13 Min.
Naturschutzgebiet Schwarzhölzl	ca. 4,5 km	mit dem Rad	ca. 13 Min.
Olympiapark	ca. 5,5 km	mit dem Rad	ca. 18 Min.

EINKAUFEN

Supermärkte	Ø ca. 500 / 800 m	zu Fuß	ca. 5 – 8 Min.
Hofladen (Zehentmeier-Hof)	ca. 500 m	zu Fuß	ca. 6 Min.
Getränkemarkt, Bäckereien, Metzgerei	Ø ca. 900 m	zu Fuß	ca. 8 Min.
mira Einkaufszentrum	ca. 2,2 km	mit dem Rad	ca. 9 Min.
Olympia-Einkaufszentrum	ca. 4,7 km	mit dem Auto	ca. 10 Min.

BILDUNG

Mehrere Kitas im Quartier		–	–
Grundschule (Lerchenauer Straße)	ca. 700 m	mit dem Rad	ca. 3 Min.
		zu Fuß	ca. 7 Min.
Staatl. Gymnasium München-Feldmoching	ca. 1,6 km	mit dem Rad	ca. 9 Min.
Städt. Erich Kästner-Realschule	ca. 19 km	mit dem Rad	ca. 6 Min.
Mittelschule (Eduard-Spranger-Straße)	ca. 2,5 km	mit dem Rad	ca. 9 Min.
Staatl. Gymnasium München-Nord	ca. 4,5 km	mit dem Rad	ca. 13 Min.
Staatl. Gymnasium München/Moosach	ca. 4,6 km	mit dem Rad	ca. 14 Min.

Eine Fahrt mit der S-Bahn in die Innenstadt führt entlang an Gartensiedlungen, am Fasaneriesee, am Nymphenburger Schlosspark und am Hirschgarten. Wer sich hingegen für das Rad entscheidet, kommt am

Lerchenauer See vorbei und durchquert den Olympiapark. So oder so bieten sich Eindrücke und Ausblicke, die zeigen: Die Lage von GRÜNFELD schenkt jeden Tag echten Mehr-Erlebniswert.



Von oben links im Uhrzeigersinn:
Das Schwarzhölzl – ein unter Naturschutz stehender Niedermoorwald
Entspannte Spaziergänge genießen im Schlosspark Schleißheim
Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote nutzen im Olympiapark
Das mira Einkaufszentrum mit einem umfangreichen Shopping-Angebot



So sollte aus unserer Sicht ein Gebäude gestaltet sein, dessen Südseite sich zu einem Park hin öffnet: mit optisch leichten, filigranen Elementen, großzügigen Fensterflächen und einem offenen, die Sonne einladenden Charakter! GRÜNFELD #2 zeichnet sich durch eine Architektur aus, die sich selbst stark zurücknimmt und so dem umgebenden Grün den gebührenden Raum gibt.



STIL UND



KAMERA 1

LEICHTIGKEIT

GRÜN=FELD

11



ERSTE REIHE

Grün und Ruhe prägen diese ausgesucht gute Lage im Quartier, und beinahe alle Wohnungen sind Richtung Süden mit Blick auf den Park ausgerichtet.



GRÜN=FELD

12



Vorabillustration. Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

KAMERA 2

PARKBLICK INKLUSIVE

Highlights, die Sie stets aufs Neue begeistern werden:

- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- ca. 34 m² bis ca. 101 m² Wohnfläche
- mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- hochwertige Ausstattung mit Wahlmöglichkeiten
- Bauweise nach Gebäudeenergiegesetz 2020
- KfW-Effizienzhaus 55, Energieeffizienzklasse A
- Heizungsart Fernwärme
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- optionale E-Ladelösung über einen Betreiber möglich
- eigene Infrastruktur im Quartier
- (Kitas, Park, Geschäfte für den täglichen Bedarf)



GRÜNFELD



KAMERA 1

Vorabillustrationen. Unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

DAUERHAFTE WERTE

GRÜNFELD



Wohneigentum in GRÜNFELD #2: gemacht für Menschen, die sich ihrer Entscheidung sicher sein wollen. Denen ein modernes Wohnerlebnis so wichtig ist wie dauerhafte Werte. Die ihrer Familie ein Zuhause gönnen möchten, das alle entspannt in die Zukunft blicken lässt.



KAMERA 3

GRÜNFELD

SINN FÜR



Vorabillustration. Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators – kann Änderungswünsche enthalten. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

GRÜNFELD

HARMONIE



GRÜNFELD

AUSGLEICH



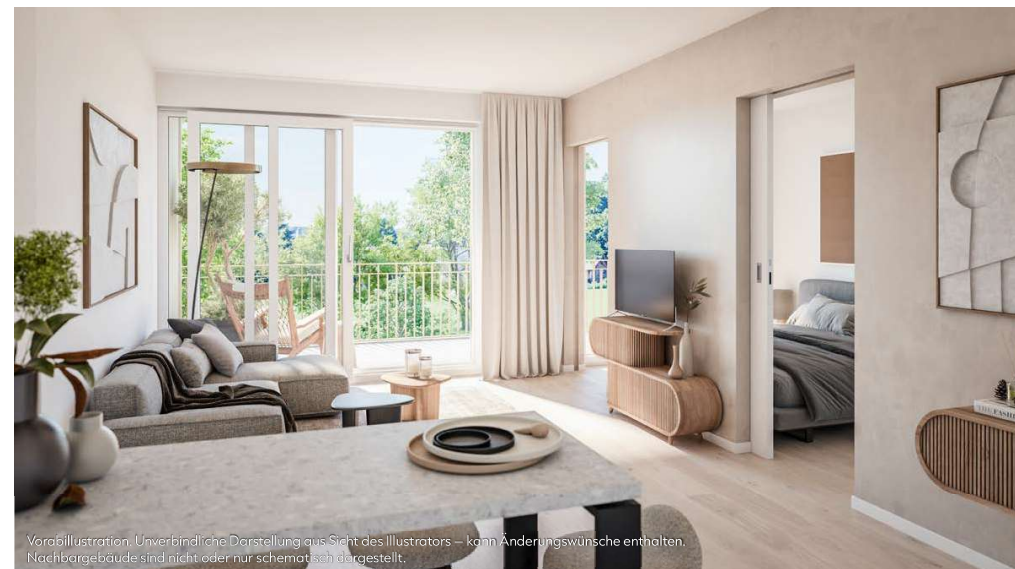
GRÜNFELD

Vorabillustration. Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators – kann Änderungswünsche enthalten.
Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

Nach Hause – und zur Ruhe – kommen. Von daheim in die aktive Freizeit starten. Die eigenen vier Wände zum Mittelpunkt eines facettenreichen Lebens in der attraktiven Metropole München machen. Wo könnte das besser gelingen als in GRÜNFELD #2?



GRÜNFELD



Vorabillustration. Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators – kann Änderungswünsche enthalten. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

MEHR FÜR ALLE

GRÜNFELD #2 ist eine Offerte, Wohnen in München mit mannigfaltigen Vorteilen kennenzulernen. Dazu gehört eine große Auswahl an Wohnungstypen genauso wie die hochwertige und geschmackvolle Ausstattung – und ein angenehmes Wohnambiente. Lassen Sie sich inspirieren!

Die Ausstattungsdetails von GRÜNFELD #2

- Parkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- elektrische Rollläden
- lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m in allen Wohnräumen
- dezentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Handtuchheizkörper in Bad und Duschbad
- gehobene Standardausstattung mit Wahlmöglichkeiten, z. B.
- Parkettboden
- Waschtisch / WC von Laufen
- Fliesen (Boden und Wand) von Villeroy & Boch
- Armaturen von Hansgrohe



GRÜNFELD