

# Einzigartige Gartenwohnung in München

Stettnerstraße 23 · 81549 München · Obergiesing-Fasangarten



Eigener Garten mit Terrasse / Private garden with terrace

## Ein Zuhause mit Garten und Platz für Ihre Ideen

Ankommen, durchatmen und den eigenen Garten (über 300qm) genießen: Vier Zimmer, eine großzügige Küche und zwei Bäder bieten über 130qm zum Wohlfühlen. Ein besonderes Plus ist der Kellerbereich, der über eine Treppe direkt mit der Wohnung verbunden ist. Mit viel zusätzlichem Platz (50qm) für Hobbys, Aufbewahrung und eigene Projekte erweitert er die Möglichkeiten dieses Zuhauses deutlich.

## A garden home with room for your ideas

Settle in, unwind and enjoy a garden(>300sqm) of your own. Four rooms, a generous kitchen and two bathrooms offer more than 130 sqm space to feel at home. A special feature is the basement, connected directly to the apartment by an internal staircase. With plenty of extra room (50sqm) for hobbies, storage and personal projects, it adds a wealth of possibilities.

# Ein Zuhause zum Wohlfühlen

Deutsch · Beschreibung der Wohnung

## **Viel Platz für das Leben, das Sie mitbringen**

Ein Frühstück in der Küche, ein gemütlicher Abend auf dem Sofa und zwischendurch ein paar Schritte hinaus ins Grüne: Diese Gartenwohnung in Obergiesing-Fasangarten bietet Raum für die kleinen Momente, die ein Zuhause ausmachen. Zu den rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche kommt ein großzügiger Kellerbereich (50qm), der über die Innentreppe direkt mit der Wohnung verbunden ist. So entsteht ein Zuhause mit außergewöhnlich viel Spielraum für den Alltag und die eigenen Interessen.

## **Gemeinsam kochen, zusammensitzen, zu Hause sein**

Hochwertiger Parkettboden verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die Fenster öffnen den Blick nach draußen, die Terrasse führt direkt in den Garten. Auch die separate Küche bietet Raum zum Zusammensitzen: am Frühstückstisch, beim Vorbereiten des Abendessens oder bei einer Tasse Kaffee. Die Einbauküche gehört bei beiden Mietvarianten dazu.

## **Rückzugsorte für Groß und Klein**

Drei weitere Zimmer lassen sich so einrichten, wie es zum eigenen Leben passt: als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder einladender Platz für Gäste. Zwei Bäder machen das Zusammenleben angenehm und helfen, den Morgen entspannter zu beginnen. Das hochwertige Bad mit Badewanne lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein.

## **Der eigene Garten als Lieblingsplatz**

Auf der Terrasse den Tag beginnen, gemeinsam draußen essen oder den Feierabend im Grünen ausklingen lassen: Der 330qm große Garten macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort in der Stadt. Eine zusätzliche, 20 m<sup>2</sup> große Holzterrasse im Inneren des Gartens schafft einen weiteren Lieblingsplatz mitten im Grünen. Rasen und gewachsene Pflanzen bieten Raum zum Spielen, Entspannen und Gärtnern.

## **Ankommen und sich einrichten**

In einem Haus mit nur drei Wohneinheiten im südlichen München lässt sich ein neues Kapitel beginnen. Bringen Sie Ihre Möbel mit oder wählen Sie eine Teilmöblierung nach Vereinbarung; die Küche bleibt in beiden Fällen. Garten, großzügige Zimmer und der direkt verbundene Keller bieten viel Freiheit, sich einzurichten.

## **Eine Treppe hinunter, viele Möglichkeiten mehr**

Der direkt angebundene Kellerbereich ist ein besonderer Vorzug der Wohnung. Hier können Hobbyutensilien, Sportausrüstung und Dinge, die man nicht täglich braucht, ihren eigenen Platz finden. Auch für kreative Projekte und persönliche Sammlungen eröffnet sich zusätzlicher Raum. Alles bleibt bequem von der Wohnung aus erreichbar. Das schafft oben mehr Luft zum Leben und unten Platz für Ideen, für die sonst oft die passende Ecke fehlt.

# A place to feel at home

English · Apartment description

## Space for the life you bring with you

Breakfast in the kitchen, a relaxed evening on the sofa and a few steps outside into your own garden: this apartment in Obergiesing-Fasangarten offers space for the everyday moments that make a home. Alongside approximately 136 m<sup>2</sup> of living space, a generous basement area (50sqm) is connected directly to the apartment by an internal staircase. Together, they offer exceptional flexibility for daily life and personal interests.

## Cook together, gather together, feel at home

High quality parquet flooring brings warmth to the apartment. The spacious living room invites relaxed evenings together. Windows look out towards the garden, with the terrace connecting indoors and outdoors. The separate kitchen also offers space to gather, whether over breakfast, while preparing dinner or for a quiet cup of coffee. The fitted kitchen is included in both rental options.

## A little space of your own

Three further rooms can be arranged around your life: as bedrooms, children's rooms, a study or a welcoming space for guests. Two bathrooms make sharing a home more comfortable and busy mornings easier. The beautifully appointed main bathroom with a bathtub offers a place to unwind at the end of a long day.

## A favourite spot in the garden

Start the day on the terrace, share a meal outside or enjoy a peaceful evening surrounded by greenery. The private 330 sqm garden gives this city apartment a special sense of retreat. An additional 20 m<sup>2</sup> timber deck set within the garden creates another favourite spot surrounded by greenery. The lawn and established planting provide a setting for play, relaxation and gardening.

## Settle in and make it yours

The apartment is in a building with just three homes in southern Munich. Bring your own furniture or choose a part furnished arrangement by agreement; the fitted kitchen remains in either case. Whether Munich is already home or the start of a new chapter, the garden, generous rooms and directly connected basement offer plenty of freedom to make the space your own.

## One staircase, many more possibilities

The directly connected basement is a particular highlight. Hobby supplies, sports equipment and belongings you do not need every day can have a place of their own. There is also extra room for creative projects and personal collections, all conveniently reached from inside the apartment. It leaves more space upstairs for everyday living and room downstairs for ideas that might otherwise have to wait.

# A place to feel at home

English · Apartment description

## Space for the life you bring with you

Breakfast in the kitchen, a relaxed evening on the sofa and a few steps outside into your own garden: this apartment in Obergiesing-Fasangarten offers space for the everyday moments that make a home. Alongside approximately 136 m<sup>2</sup> of living space, a generous basement area (50sqm) is connected directly to the apartment by an internal staircase. Together, they offer exceptional flexibility for daily life and personal interests.

## Cook together, gather together, feel at home

High quality parquet flooring brings warmth to the apartment. The spacious living room invites relaxed evenings together. Windows look out towards the garden, with the terrace connecting indoors and outdoors. The separate kitchen also offers space to gather, whether over breakfast, while preparing dinner or for a quiet cup of coffee. The fitted kitchen is included in both rental options.

## A little space of your own

Three further rooms can be arranged around your life: as bedrooms, children's rooms, a study or a welcoming space for guests. Two bathrooms make sharing a home more comfortable and busy mornings easier. The beautifully appointed main bathroom with a bathtub offers a place to unwind at the end of a long day.

## A favourite spot in the garden

Start the day on the terrace, share a meal outside or enjoy a peaceful evening surrounded by greenery. The private 330 sqm garden gives this city apartment a special sense of retreat. An additional 20 m<sup>2</sup> timber deck set within the garden creates another favourite spot surrounded by greenery. The lawn and established planting provide a setting for play, relaxation and gardening.

## Settle in and make it yours

The apartment is in a building with just three homes in southern Munich. Bring your own furniture or choose a part furnished arrangement by agreement; the fitted kitchen remains in either case. Whether Munich is already home or the start of a new chapter, the garden, generous rooms and directly connected basement offer plenty of freedom to make the space your own.

## One staircase, many more possibilities

The directly connected basement is a particular highlight. Hobby supplies, sports equipment and belongings you do not need every day can have a place of their own. There is also extra room for creative projects and personal collections, all conveniently reached from inside the apartment. It leaves more space upstairs for everyday living and room downstairs for ideas that might otherwise have to wait.

# Wohnen und Kochen

Living spaces and kitchen · Einblicke in den derzeitigen Zustand



Wohnbereich / Living room



Einbauküche mit Essplatz / Fitted kitchen and dining area | Essplatz in der separaten Küche / Dining space in the separate kitchen

# Räume zum Zurückziehen

Bedrooms, bathroom and hallway · Aktuelle Einrichtung als Beispiel



Schlafzimmer / Main bedroom | Hochwertiges Bad mit Wanne / Beautifully appointed bathroom



Diele und Treppe ins Untergeschoss / Hallway and basement stairs | Weiteres Zimmer / Another of the three bedrooms

# Miete und Ausstattung

Rental options and features

| Monatlich / Per month         | Mit Küche<br>Kitchen only | Teilmöbliert*<br>Part furnished* |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Kaltmiete / Net rent          | 3.300 €                   | 3.600 €                          |
| Stellplatz / Parking          | 80 €                      | 80 €                             |
| Nebenkosten / Service charges | 300 €                     | 300 €                            |
| Summe / Total                 | 3.680 €                   | 3.980 €                          |

\*Die teilmöblierte Miete ist ein Vorschlag. Möbelumfang und endgültiger Preis werden vereinbart. / The part furnished rent is a proposal; the inventory and final price remain to be agreed.

## Ausstattung und Flächen / Features and areas

Hochwertiger Parkettboden und ein hochwertiges Bad; Einbauküche in beiden Varianten; zwei Bäder; direkt zugänglicher Keller. Neben der Terrasse am Haus gibt es eine zusätzliche 20 qm große Holzterrasse im Inneren des Gartens. 30 qm Terasse am Haus, Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster.

High quality parquet flooring and a beautifully appointed main bathroom; fitted kitchen in both options; two bathrooms; internally connected basement. An additional 20 sqm timber deck sits within the garden, separate from the 30 sqm terrace by the apartment. Underfloor heating and triple glazed windows.

## Hinweise zu diesem Entwurf / Draft details

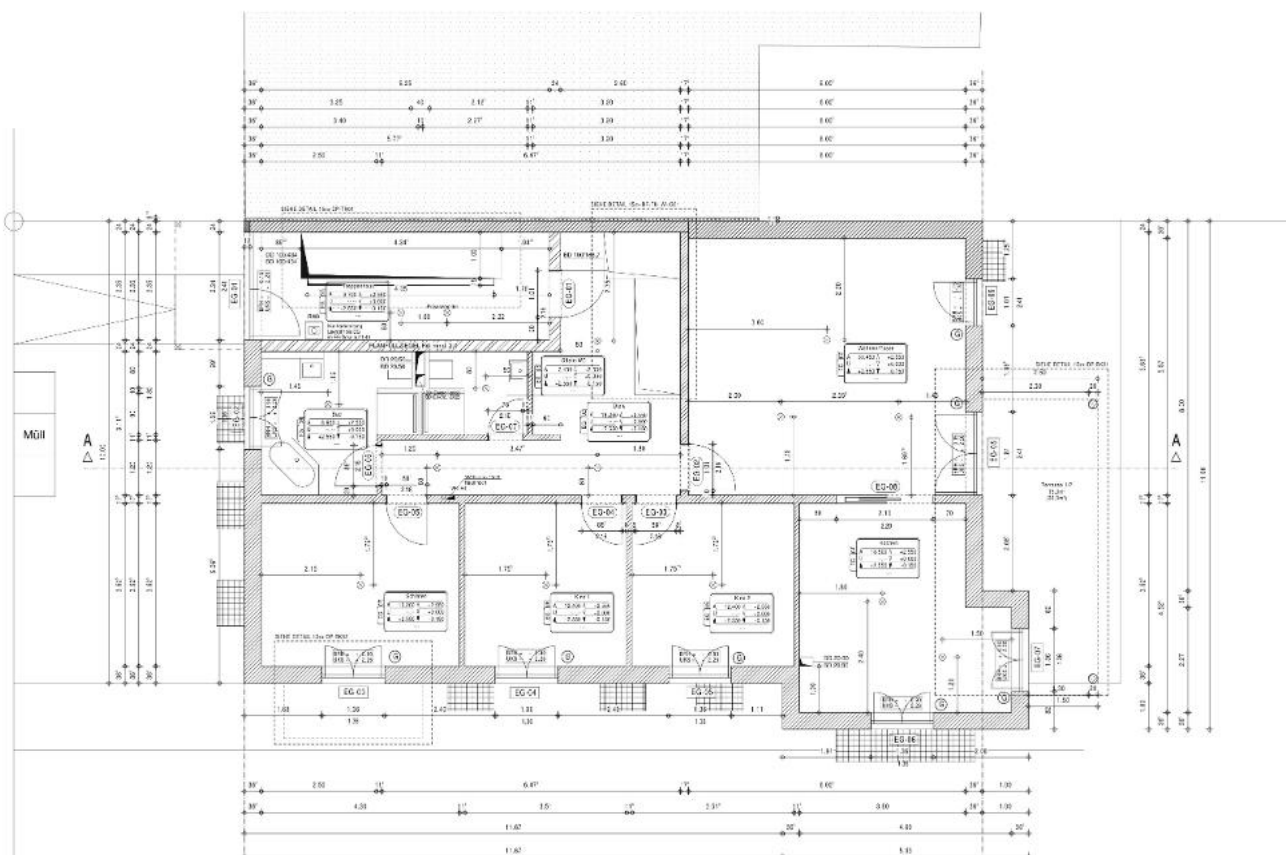
Fotos zeigen die aktuell eingerichtete Wohnung; abgebildete Möbel und persönliche Gegenstände sind nicht automatisch Bestandteil der Vermietung.

Photographs show the currently occupied apartment. Furniture and personal items shown are not automatically included. Garden and area details should be checked against current contractual documents.

## Besichtigungen nach Vereinbarung. / Viewings by appointment.

# Grundriss Erdgeschoss

Ground floor plan · Ausschnitt aus dem vorhandenen Werkplan



## Vier Zimmer, separate Küche und zwei Bäder

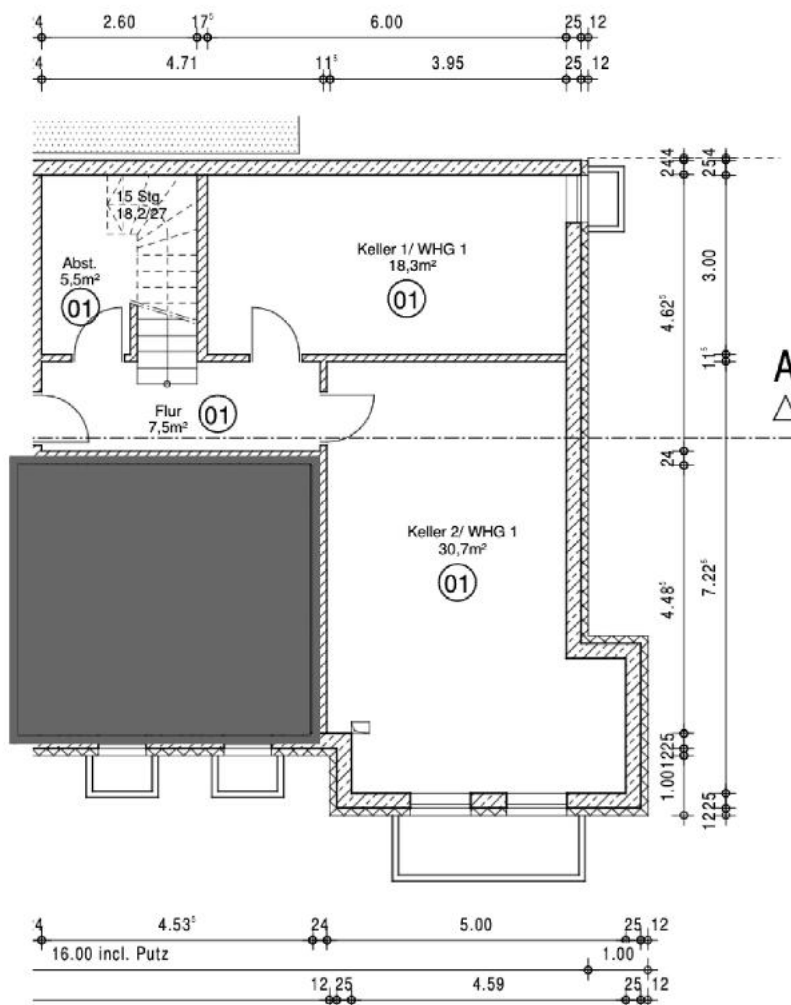
Der Plan zeigt die Anordnung der Räume, die Terrasse sowie die interne Verbindung zum Untergeschoss. Er ist eine vorhandene Bauzeichnung mit technischen Eintragungen und dient zur Orientierung.

## Four rooms, a separate kitchen and two bathrooms

The drawing shows the room layout, terrace and internal connection to the basement. This is an existing construction plan with technical annotations, included for orientation.

# Grundriss Untergeschoss

Basement plan · Direkt mit der Wohnung verbunden



## Mehr Platz für Ihre Ideen

Über die Innentreppe erreichen Sie den Kellerbereich direkt aus der Wohnung. Zwei Kellerräume und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten viel Platz für Hobbys, persönliche Projekte und alles, was im Alltag gut aufgehoben sein soll. Die Flächen ergänzen die Wohnung als Nutzfläche und sind nicht in den ca. 136 m² Wohnfläche enthalten.

## More room for your ideas

The internal staircase takes you straight from the apartment into the basement. Two cellar rooms and additional storage space offer plenty of room for hobbies, personal projects and belongings that need a place of their own. This is additional usable space, separate from the approximately 136 m² living area.

Grundlagen: bereitgestellte Fotos, Grundriss EG, Grundriss Keller und ursprüngliches Bauträgerexposé. / Sources: supplied photographs, ground floor and basement plans, original developer brochure. Stand / Prepared: September 2026.