

Pasing/Obermenzing

# Miete: Erstbezug nach Kernsanierung - 4-Zimmer- Wohnung mit großem Garten in Denkmalhaus!

Objektnummer: 24036009-2



MIETPREIS: 2.609 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036009-2	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 98,47 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1897		
Stellplatz	1 x Carport, 80 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



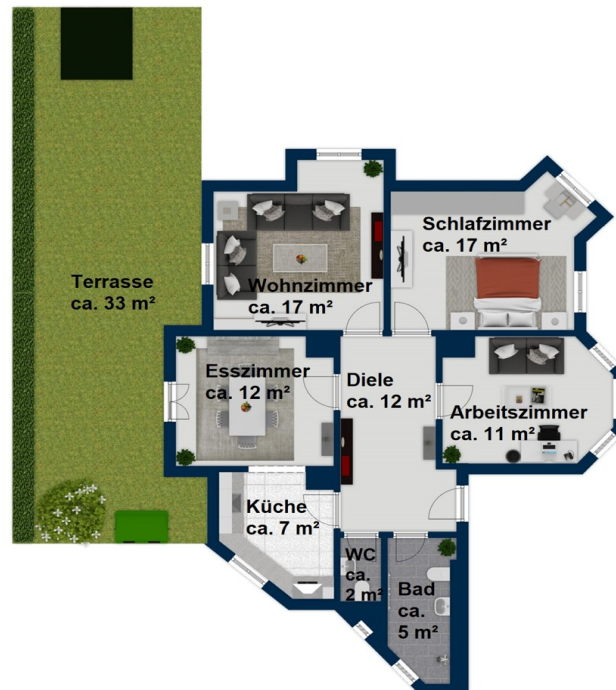
Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Ein erster Eindruck

In diesem historischen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus befindet sich die charmante 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Miete. Die einladende Wohnung präsentiert sich im Erstbezug nach einer umfassenden und hochwertigen Kernsanierung des ganzen Hauses, bei der die historischen Merkmale liebevoll erhalten und gleichzeitig modernisiert wurden. Die Wohnung verfügt über hohe Decken und hochwertigen Fischgrätparkett. Alle Räume sind mit Fenstern ausgestattet. Die großzügige Diele bietet Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Über das Esszimmer gelangt man auf die Terrasse und in den gemütlichen großen Gartenbereich zur privaten Nutzung mit Gartenhaus. Der Garten befindet sich gerade noch im Umbau, daher sind keine Außenaufnahmen vorhanden. Die mit hochwertigen und neuen Miele- und Siemensgeräten ausgestattete Einbauküche mit direktem und offenem Zugang zum Essbereich lädt zum Kochen und Genießen ein. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC für erhöhten Komfort. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Durch die vollständig erneuerte Elektroinstallation konnte eine zeitgemäße Anzahl an Steckdosen sowie LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen realisiert werden. Nach letzter Planung der Telekom wird Mitte des Jahres Glasfaser gelegt; ein Hausanschluss ist beantragt sowie Leerrohre verlegt. Es ist eine Bewerbung für den Fassadenpreis der Stadt München 2025 vorgesehen. In der Anzeige ist ein 360°- Rundgang zur virtuellen Besichtigung vorab enthalten. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Ausstattung und Details

- \* Historisches, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus - Baujahr 1897
- \* Erstbezug nach umfassender und hochwertiger Kernsanierung des ganzen Hauses (2024)
- \* Großzügige 4-Zimmer-Wohnung
- \* Großer Garten ca. 206 m<sup>2</sup> mit Gartenhaus
- \* Separates Esszimmer
- \* Neue Einbauküche mit hochwertigen Miele- und Siemensgeräten (inkl. Spülmaschine)
- \* Terrasse mit großem Gartenbereich zur privaten Nutzung
- \* Zusätzliches Gäste-WC
- \* Hochwertiger Fischgrätparkett
- \* Großzügige charmante Diele
- \* Fenster in allen Räumen
- \* Pellets-Zentralheizung sowie Vorrüstung für eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtende Photovoltaikanlage
- \* Akustikdecken zur Vermeidung von Lärm innerhalb des Hauses
- \* Ausreichend Steckdosen & Lan-Anschluss in allen Wohnräumen vorhanden
- \* Bodentiefe Regendusche und Fußbodenheizung sowie Waschmaschinenanschluss im Bad
- \* Kellerabteil mit Luftentfeuchter
- \* Carport mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge
- \* Kurzfristig bezugsfrei - Einzug nach Absprache

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Alles zum Standort

Das Haus gehört zur August-Exter-Villenkolonie II. Dem Gartenstadt-Gedanken folgend wurden in den zwei Villenkolonien über 200 Gebäude errichtet, von denen heute eine Vielzahl denkmalgeschützt ist. München-Pasing präsentiert sich als charmantes Wohnviertel im Westen der Stadt. Die Straßen sind von gepflegten Grünflächen und Bäumen gesäumt, was eine angenehme Atmosphäre schafft. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, kleine Geschäfte, Restaurants und gemütliche Cafés, die den Bewohnern eine vielfältige Auswahl an Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bieten. Direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite der Alten Allee mit Tempo 30-Zone befindet sich eine öffentliche 15.000 m<sup>2</sup> große Parkanlage, die kürzlich neu gestaltet wurde. Der Kronberg Weiher an der malerischen Würm ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Das denkmalgeschützte Haus befindet sich direkt an der Grenze zur der begehrten Wohngegend Obermenzing mit Schloss Blütenburg, das man der Würm folgend erreicht. Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Pasing ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in andere Teile Münchens. Der Pasinger Bahnhof bietet ebenfalls eine gute Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

ENTFERNUNGEN: - Bus Linie 56 - ca. 150 m entfernt - Bus Linie 160 - ca. 800 m entfernt - S-Bahn & ICE „Pasing Bahnhof“ - ca. 800 m entfernt, 10 Min. zu Fuß oder 4 Min. mit dem Fahrrad - Flughafen München - ca. 45 km, ca. 37 Autominuten - Marienplatz München - ca. 13 km, ca. 24 Autominuten & ca. 8 Min. mit dem Zug ab Pasing Bahnhof - Hauptbahnhof München - ca. 10 km, ca. 25 Autominuten - Supermarkt (REWE, EDEKA, NORMA, HIT) - ca. 850 m bis 2 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 850 m bis 2 km entfernt - Pasing Arcaden - ca. 1,2 km entfernt

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Weitere Informationen

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24036009-2 - 81245 Pasing/Obermenzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)