

München – Obermenzing

# Wohnen in der Villenkolonie II: Luxuriöse Penthouse-Wohnung

????????? ??????????: 23225006



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

???? ??????: 1.295.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5

??????? ????????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?? ??? ???????

????????? ??????????	23225006	????? ???????	1.295.000 EUR
?????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4.5	?????????	???????
????????????? ??? ?????????????	4	?????????????	?????????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1974	???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??????????, 25000 EUR (?????????)		

???????? ??????????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	48.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.07.2032	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	A
????? ????????????	?????	??????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????





??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



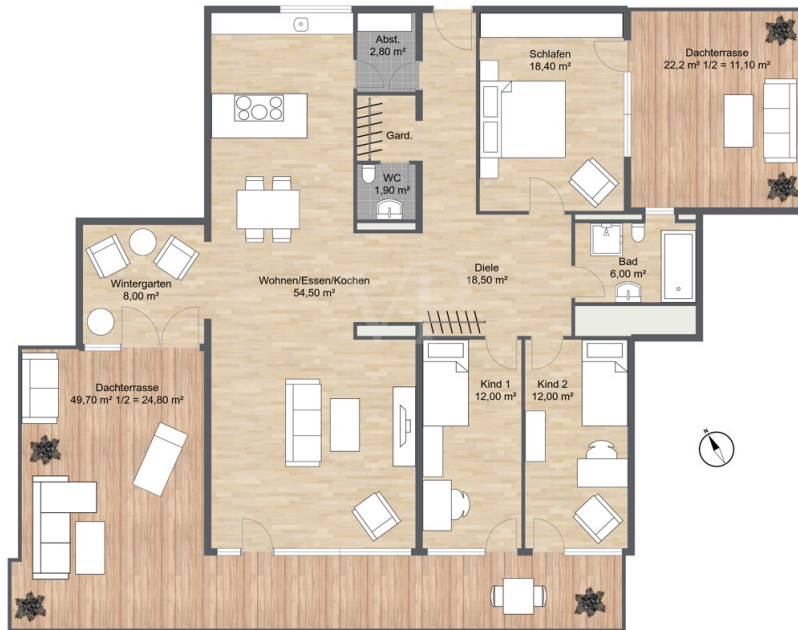
??????? ????????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?? ????????



???????? ??????????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Penthouse-Wohnung im schönen Obermenzing lässt keine Wünsche offen. Ruhig und grün gelegen bietet das exklusive Objekt 4,5 Zimmer auf insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Dachterrassen. Ein Highlight ist der große offene Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche. Die edle Einbauküche mit weißen Klavierlackfronten und separater Kücheninsel ist mit hochwertigen Elektroeinbauten ausgestattet und garantiert Freude beim Kochen. Der Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern ist Richtung Südwesten ausgerichtet und sonnenverwöhnt. Von dort betritt man die weitläufige Dachterrasse, welche zu entspannten gemeinsamen Stunden mit der Familie oder mit Freunden einlädt. In den kühleren Herbst- und Wintermonaten hält der ebenfalls dem Wohn- und Esszimmer angegliederte Wintergarten eine schöne Alternative zum Genießen der Sonnenstrahlen bereit. Einen warmen Charakter vermittelt auch der hochwertige Bodenbelag aus Nuss-Echtholz-Parkett, welcher in allen Räumen mit Ausnahme der Küche und den Bädern, verlegt ist. Auf der Südwest-Terrasse ist witterungsbeständiges WPC verlegt. Der Bodenbelag der Nordost-Terrasse besteht aus Holzfliesen und einer Kiesschüttung. Ebenfalls hervorzuheben ist das exklusive Masterschlafzimmer mit Zugang zu einer eigenen privaten Dachterrasse. Auf dem gemeinsamen Flur befinden sich noch zwei weitere Schlafzimmer, welche als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können, sowie das gemeinschaftliche hochwertig ausgestattete Bad. Die beiden Schlafzimmer verfügen zusätzlich über einen eigenen Zugang zu der großen Südwestterrasse. Das moderne Badezimmer hat Spa-Charakter. Anthrazitfarbene Bodenfliesen, hochwertige Armaturen und z. T. bespiegelte Wandschränke verleihen dem Badezimmer, das über eine separate Badewanne und Dusche verfügt, eine ganz besondere Note. Im Eingangsbereich der Wohnung befinden sich zusätzlich ein praktischer Abstellraum, eine Garderobe und ein Gäste-WC. Die bodentiefen Fenster verfügen über elektrische Außenjalousien und die Südwest-Terrasse kann auf der vollen Breite durch eine elektrische Markise beschattet werden. Alle Räume sind mit einzeln regelbaren Fußbodenheizungen ausgestattet. Der Penthouse Wohnung sind ebenfalls zwei Tiefgaragenstellplätze zugeordnet, welche für jeweils 25.000 Euro erworben werden können. Die Wohnung verfügt über einen Aufzug und ist ab sofort bezugsfrei. \* Laut dem Wirtschaftsplan 2023 wurde das Hausgeld aufgrund der gestiegenen Heizkosten und einer geplanten Sonderumlage von 680,00 € auf 937,00 € erhöht. Aufgrund der aktuellen Situation bezüglich Kosten zur Heizölbeschaffung, gehen wir davon aus, dass sich die Heizkosten in der kommenden Periode maßgeblich reduzieren werden. Die Erhöhung der Erhaltungsrücklage zu 2023 dient der Heizungssanierung und kann nach entsprechender Ansparphase wieder auf das Normalmaß zurückgeführt werden. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin

zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Zwei sonnige Dachterrassen jeweils mit Südwest- und Nordostausrichtung
- \* Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern
- \* Schlafzimmer mit Zugang zu eigener Dachterrasse
- \* Luxuriöse Einbauküche mit Markengeräten von Miele
- \* Kücheninsel mit viel Stauraum
- \* Fußbodenheizung für jedes Zimmer einzeln steuerbar
- \* Dreifachverglaste Kunststofffenster
- \* Nuss-Echtholzparkett in allen Räumen
- \* Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit separater Badewanne und Dusche
- \* Elektrische Außenjalousien
- \* Elektrische Markise auf der Südwest-Terrasse
- \* Zwei Tiefgaragenstellplätze

??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

??? ??? ??? ????????????

Obermenzing liegt im westlichen Teil Münchens und gilt seit jeher als bevorzugte Wohnlage. Obermenzing wird geprägt von schönen Beispielen gründerzeitlicher Architektur in den Villenkolonien und dem modernisierten Bahnhofsviertel. Des Weiteren ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie moderne Geschosswohnungen das Stadtbild. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung erreichen Sie alle wichtigen Straßen und Autobahnen in wenigen Minuten und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Obermenzing bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche, soziale und schulische Einrichtungen. Ein besonderes, kulturelles Highlight ist die Pasinger Fabrik mit ihren Theateraufführungen, Konzerten, Ausstellungen und mit ihren zahlreichen Freizeiteinrichtungen für Familien. Der Schlosskanal und der weitläufige Nymphenburger Schlosspark bieten ein perfektes Refugium für Spaziergänge zu jeder Jahreszeit. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Pasing-Obermenzing: 76.498 (Stand Januar 2021) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Pasing: 1,456 Millionen (Stand Dezember 2021)

??????? ???????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 48.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.



???????? ??????????: 23225006 - 81245 München – Obermenzing

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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