

# VERMIETET – Hochwertige 3-Zimmer- Gartenwohnung zum Erstbezug in Obermenzing

81245 München, Terrassenwohnung zur Miete

Objekt ID: HerzogJohann28



Wohnfläche ca.: **92 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3**



## VERMIETET – Hochwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung zum Erstbezug in Obermenzing

Objekt ID	HerzogJohann28
Objekttypen	Wohnung, Terrassenwohnung
Adresse	(Obermenzing) 81245 München
Lage	Wohngebiet
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Blockheizkraftwerk
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 90 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	bereits vermietet
Nebenkosten	250,00 EUR
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Die hochwertige und helle Gartenwohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> verfügt über 3 Zimmer mit Parkettboden, 1 Badezimmer, ein Gäste-WC, einen extra Raum mit Waschmaschinenanschluss, eine Süd-West-Terrasse mit Gartenzugang und eine geräumige offene Küche, die direkt ans Wohnzimmer anschließt. Alle Küchengeräte sind von der Firma Miele. Das Haus verfügt über 8 Parteien und ist mit einigen Gimmicks wie beispielsweise Ladeanschlüssen für E-Autos und E-Bikes sowie einer Renz Paketbox zum Empfangen und Versenden von Paketen ausgestattet.

## Ausstattung

Hochwertige Sanitärausstattung, Echtholz-Eichendielen, Multimedia-Vernetzung aller Wohnräume, elektrische Raffstores mit Zeitschaltung, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, einzeln regulierbare Lüftungsgeräte für gesundes Raumklima, eingebaute Kalkschutzanlage mit Biomineralisation, Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) mit Ladenschluss für Elektroautos, absperrbare Ladeanschlüsse für E-Bikes im Fahrradraum, Renz Paketbox an der Haustür zum Empfangen und Versenden von Paketen, Süd-West-Terrasse mit Gartenzugang

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	12.12.2020
Gültig bis	11.12.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Primärenergieträger	Gas,Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	36,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A



## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Obermenzing, in dem es viel Grün, Wasser und schöne alte Villen gibt. Die Herzog-Johann-Straße selbst verläuft parallel zum idyllischen Pasing-Nymphenburg-Kanal. Mit dem Fahrrad erreicht man in weniger als 5 Minuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindertagesstätten. Ein paar Autominuten entfernt liegen die S-Bahn-Stationen Obermenzing und Pasing (Anschluss an Züge der Deutschen Bahn), eine Straße weiter befindet sich eine Bushaltestelle. Man kann sich hier also wunderbar erholen, ist aber auch gleich mitten im Leben.





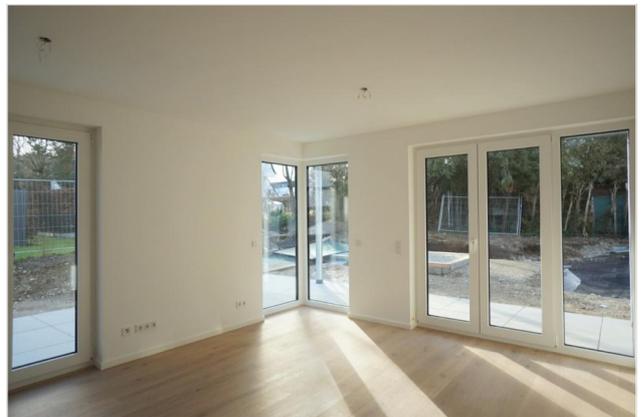
Außenansicht (Grafik)



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Küche



Küche





Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinder-/Gästezimmer

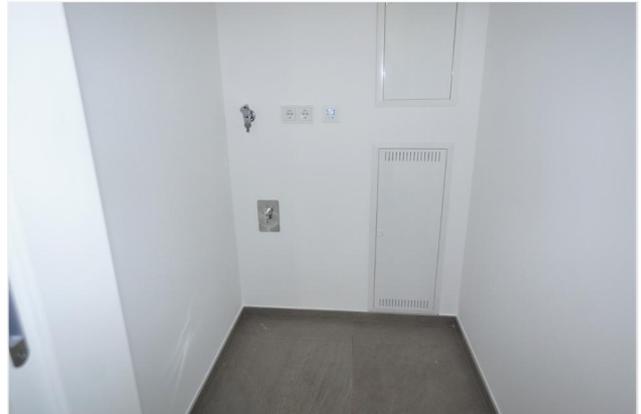


Flur





Gäste WC



Extra Raum mit Waschmaschinenanschluss



## Grundriss

Grundriss

