

München – Pasing

# Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung im modernen Architekturensemble

????????? ??????????: 24225029



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

????? ??????????: 2.000 EUR • ??????????: ca. 87,17 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

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

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

?? ??? ??????

???????? ?????????	24225029
????????????	ca. 87,17 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	3
?????????????? ???	2
????????	2
????? ?????????????	2020
????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 85 EUR (?????????)

????????????	???????
????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
???????	WC ?????????????

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
???? ???? ????????	?????? ???? ?? ??????	?????? ???? ?? ????????????	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ???	09.01.2030	???????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???? ????????	??????		

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

?? ?????????





???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

?? ?????????



???????? ?????: 24225029 - 81245 München – Pasing

??????



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

??????? ???????: 24225029 - 81245 München – Pasing

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

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und luxuriöse Ausstattung. Sie bietet zwei Balkone, die sich nach Süden und Westen ausrichten und somit den ganzen Tag über reichlich Sonnenlicht spenden. Der großzügige Wohnbereich geht nahtlos in die offene Küche über, die mit einer zentralen Insel ausgestattet ist. Hier finden Sie hochwertige Geräte, darunter ein Bora Pure Induktions-Kochfeld mit integriertem Abzug. Die moderne Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein stilvoller Mittelpunkt für gemeinsame Kochabende und gesellige Zusammenkünfte. Beide Schlafzimmer verfügen über ein Bad-en-Suite, was für maximalen Komfort und Privatsphäre sorgt. Das Masterschlafzimmer ist zusätzlich mit einer Ankleide ausgestattet, die ausreichend Stauraum bietet. Die Badezimmer sind stilvoll mit modernen Fliesen gestaltet und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet, die ein luxuriöses Ambiente schaffen. Die Immobilie verbindet modernes Design mit hochwertiger Ausstattung und bietet ein unvergleichliches Wohngefühl. Die durchdachte Raumaufteilung, die luxuriöse Küche, die stilvollen Bäder und die herrlichen Balkone machen diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause. Die Wohnung befindet sich in einem Ensemble bestehend aus zwei Villen mit je fünf Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage auf einem über 1.300 qm großen Grundstück mit altem Baumbestand. Die dem Klassizismus entlehnte Architektur bettet sich fließend in die Umgebung der Villenkolonie Obermenzing ein. \* Die Wohnung ist ab dem 01.10.2024 bezugsfrei.

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

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

#### HIGHLIGHTS

- \* Energieeffizienz A+
- \* Zwei Balkone (Süden, Westen)
- \* Nolte Designer-Einbauküche mit Siemens/Neff-Elektrogeräten sowie BORA Pure Induktions-Kochfeld (integrierter Abzug)
- \* Bad-en-Suite in beiden Schlafräumen
- \* Badausstattung von Geberit, Grohe, Kaldewei, Grieshaber und Sanipa
- \* Fußbodenheizung
- \* Kontrollierte Wohnraumlüftung
- \* Eichenparkett in den Schlafräumen
- \* Stilvolle Feinsteinfliesen 60x60
- \* Kassettentüren
- \* LED-Spots
- \* Elektrische Rollläden
- \* Wasserenthärtungsanlage
- \* Solarthermie
- \* Video-Gegensprechanlage

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

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

Willkommen in Obermenzing, einer der Premiumwohnlagen im Münchner Westen. Eingebettet in die Villenkolonie Obermenzing, in unmittelbarer Nähe zum lebhaften, urban geprägten Pasing, bietet die Wohnung eine hervorragende Lebensqualität und vereint das Beste aus beiden Welten. Durch ihre exzellente Lage zwischen dem üppigen Grün des idyllischen Würmtals, der Blütenburg, des Nymphenburger Schlossparks und dem Pasinger Marienplatz ist für eine perfekte Infrastruktur ebenso gesorgt wie für ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot: Der nahe Autobahnanschluss (5 Min. zur A8 Richtung Stuttgart, Nürnberg und Münchner Flughafen), der Bahnhof Pasing mit Fern- und S-Bahnen (12 Min. zum Münchner bzw. 21 Minuten zum Augsburger Hauptbahnhof, 23 Min. zum Starnberger See) sowie die Bushaltestelle Orthstraße um die Ecke (2 Min. zum Bahnhof Pasing) sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In direkter Nachbarschaft zur Wohnung gibt es mit zahlreichen Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften viele gute Einkaufsmöglichkeiten. Für alle weiteren Wünsche ist ein Besuch in den nahen Pasing Arcaden mit seinen rund 150 Geschäften sehr empfehlenswert. Ärzte aller Fachrichtungen bieten eine ausgesprochen gute Gesundheitsversorgung. Der Schlosskanal sowie die weitläufigen Nymphenburger Schlossparkanlagen locken Naturbegeisterte zum Entspannen und Spazieren gehen ein. Wer möchte, der kann entlang der Würm mit dem Fahrrad sogar bis an den Starnberger See fahren. Erstklassige Restaurants, gemütliche Cafés, die Schlossschänke Blütenburg sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten (Fitnessclubs, eines der größten Hallen- und Freibäder Münchens, etc.) sorgen für willkommene Abwechslung vom Alltag. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch die ausgeprägte Pasinger Kulturszene: In der Pasinger Fabrik finden wechselnde Ausstellungen sowie Theater- und Opernvorstellungen statt, im KUPA West haben Künstler ihre Ateliers untergebracht und stellen ihre Werke aus, und im Park des Ebenböckhauses finden im Sommer verschiedene kulturelle Events statt. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Pasing-Obermenzing: 76.498 (Stand Jan. 2021) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inkl. Stadtbezirk Pasing: 1,456 Mio. (Stand Dez. 2021)

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

???????? ??????????: 24225029 - 81245 München – Pasing

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

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

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)