

Exklusive Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil im Herzen von Obermenzing!



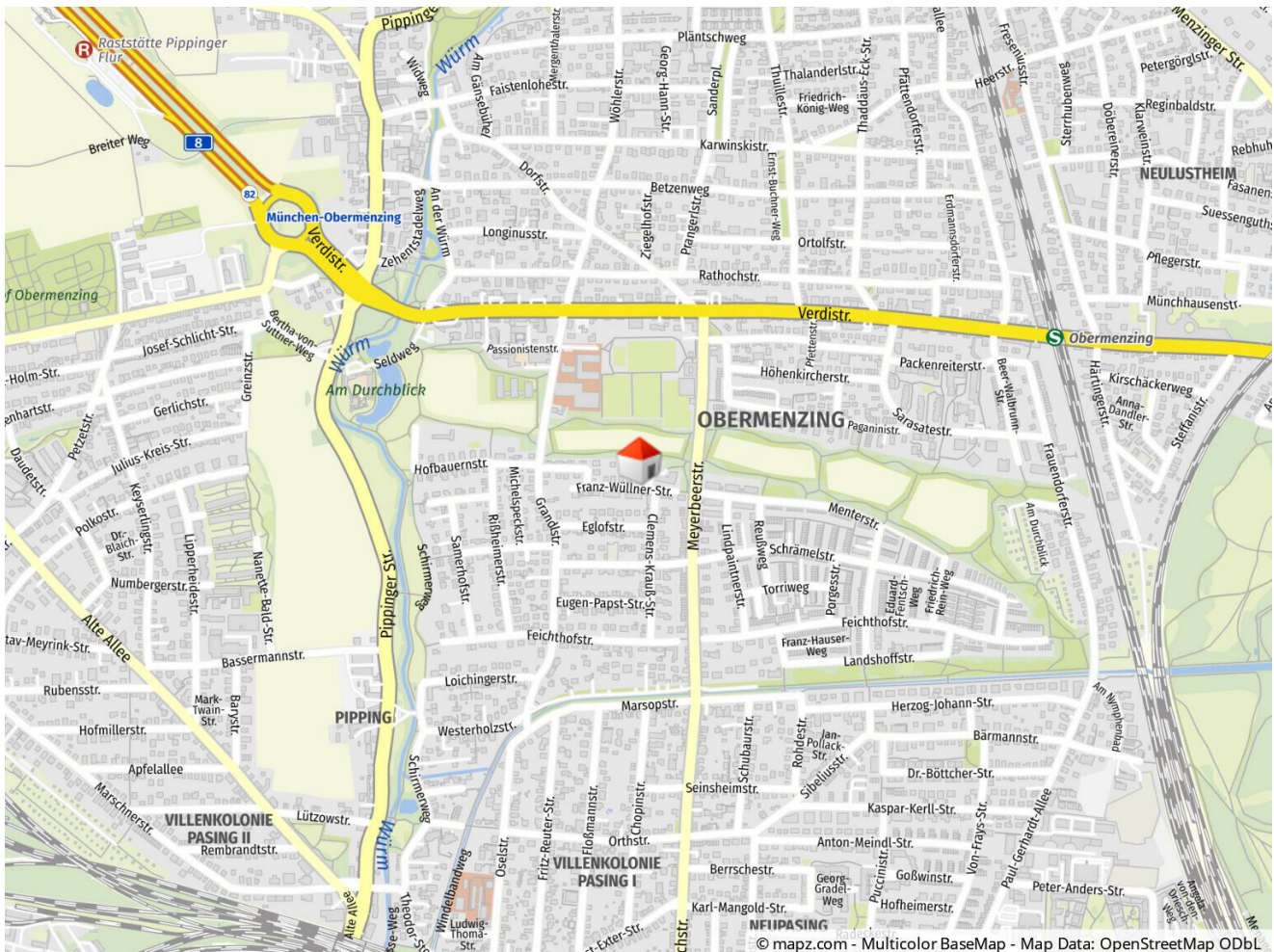
Objekt 26-40

Franz-Wüllner-Straße 4, 81247 München / Obermenzing

Kaufpreis 965.000,00 €

zzgl 3,57% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

ImmoNr	26-40
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 106 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Duplex à 20.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	12 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	17.07.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Verfügbar ab (Text)	Herbst 2026
Haustiere	Ja
Kaufpreis	965.000,00 €
Außen-Provision	3,57% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Die exklusiven Wohnungen befinden sich in begehrter Wohnlage von München-Obermenzing – einem der attraktivsten und grünsten Stadtteile der Landeshauptstadt. Obermenzing steht für gehobenes Wohnen, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine ideale Verbindung aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität im Grünen.

Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und zahlreichen Grünflächen. Besonders die Nähe zur Würm, weitläufigen Parkanlagen sowie verschiedenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht diesen Standort äußerst beliebt bei Familien, Berufstätigen und anspruchsvollen Eigennutzern.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind zahlreich vorhanden und unterstreichen die hervorragende Infrastruktur des Stadtteils.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene S-Bahn sowie verschiedene Busverbindungen gelangen Sie schnell und komfortabel in die Münchner Innenstadt. Gleichzeitig bieten die umliegenden Hauptverkehrsachsen eine optimale Anbindung an alle wichtigen Ziele innerhalb und außerhalb Münchens.

Obermenzing verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens.



Südansicht



Rückansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad



Ansicht



Beschreibung

In begehrter und ruhiger Wohnlage von München-Obermenzing entsteht mit „Park Living Obermenzing“ eine moderne Mehrfamilienvilla mit nur vier exklusiven Wohneinheiten. Die angebotene Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine moderne Bauausführung, einen durchdachten Grundriss sowie ein stilvolles Wohnkonzept mit viel Liebe zum Detail.

Die großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Gartenwohnung verfügt über ca. 106,05 m² Wohn-/Nutzfläche inklusive eines vielseitig nutzbaren Hobbyraums im Untergeschoss mit separatem Bad. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit großen, bodentiefen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse mit eigenem Gartenanteil von ca. 79 m².

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein modernes und elegantes Wohngefühl. Hochwertige Materialien, zeitlose Architektur und ein exklusiver Ausstattungsstandard schaffen ein Zuhause auf höchstem Niveau.

Das Projekt verbindet moderne Architektur mit einem privaten und exklusiven Wohngefühl. Durch die kleine Anzahl an Wohneinheiten entsteht eine angenehme, ruhige Atmosphäre mit hoher Privatsphäre.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!

Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flurbereich



Bad



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Eingangsbereich



Ausstattung & Sonstiges

Ausstattungs Highlights:

- sonnige Südterrasse mit eigenem Garten
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- hochwertige Parkettböden oder Feinsteinzeug nach Wahl
- stilvolle Badezimmer mit großformatigem Feinsteinzeug
- Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- elektrische Rollläden
- Smart-Home-System zur Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Beschattung
- Video-Türsprechanlage
- Anschlussmöglichkeit für Kaminofen
- dreifach verglaste Fenster
- Netzwerkverkabelung & Multimediaanschlüsse
- KfW-55-Standard
- separater Hobbyraum im Untergeschoss
- Fahrradhaus mit E-Bike-Ladestation

Bei den Visualisierungen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen, die lediglich der Vorstellung dienen und keine Ausführungsdetails beschreiben. Es gelten die Angaben des Bauträgers in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie weitere Angaben in der Teilungserklärung.

Das Objekt steht kurz vor Fertigstellung und kann bereits im Herbst 2026 bezogen werden. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Rücksprache und nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Ihr Ansprechpartner

Tobias Kirchmann

Am Gutshof 1
88161 Lindenberg

Telefon: +491637732069
Mobil: +491637732069

Email: mail@kirchmann-immobilien.de
Web: www.kirchmann-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.