

# Menzinger Gärten – 3 Zimmerwohnung, 3.OG, Nr. 5.9 in Bauabschnitt WR 2.1 Süd (Beispielwohnung)

81245 München/Obermenzing, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 13807-018



Wohnfläche ca.: **89,60 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaltmiete: **1.550,00 EUR**



## Menzinger Gärten – 3 Zimmerwohnung, 3.OG, Nr. 5.9 in Bauabschnitt WR 2.1 Süd (Beispielwohnung)

Objekt ID	13807-018
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	81245 München/Obermenzing
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	89,60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	89,60 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	6,10 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	17,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Wohn-Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Loggien	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	30.05.2022
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz



Ausstattung / Merkmale

Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Fertigparkettboden, Gäste-WC, Haustiere erlaubt, Keller, Loggia, Massivbauweise, Offene Küche, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC, Terrasse, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum

---

Kaution

3 Nettomonatsmieten

---

Kaltmiete

1.550,00 EUR

---

Betriebskosten brutto

224,00 EUR

---

Warmmiete

1.834,00 EUR (Heizkosten enthalten)

---



## Objektbeschreibung

„Hier will ich Wohnen“ – die neue Wohnanlage „Menzinger Gärten“ bietet Wohnen schon fast am Rande der Stadt und im Grünen, aber mit guter Anbindung zur Innenstadt.

In moderner Architektur wurde hier ein Objekt der Extraklasse verwirklicht. Große parkähnliche Grünflächen zwischen den Häusern bieten den Blick ins Grüne, im wahrsten Sinne des Wortes. Eine hochwertige Klinkerfassade ist unterbrochen von auskragenden Balkonen und innenliegenden Loggien. Neben bäuerlichen Grünflächen steht die Wohnanlage in Sichtweite zum Schloss Blumenburg.

Hochwertige Materialien und einige besondere Features in den großzügigen Wohnungen und der Anlage geben ein Plus an Wohnqualität. So ist für den Single und die Familie, für Jung und Alt etwas dabei. Der Großteil der Wohnungen ist barrierefrei und sogar behindertengerecht ausgebaut und einige Wohnungen im Erdgeschoß sind im Ausbaustandard Rollstuhlfahrern vorbehalten.

Mietverträge werden auf unbestimmte Zeit und im Indexmodell ausgestellt. Die ersten 2 Jahre des Mietvertrages sind fest. Einbauküchen müssen selbst installiert werden. Die Wohnung ist eine Beispielwohnung!!!

Bei Interesse lassen Sie uns bitte ein persönliches Profil mit Haushaltsgröße, Einkommenssituation und Wunschwohnung zukommen oder lassen Sie sich von uns eine Selbstauskunft zum ausfüllen zusenden.

## Ausstattung

Ausstattung: - unser Plus an Wohnqualität -  
Außenbereich

- Braunrote moderne Klinkerfassade
- Beschichtete Holz/Alufenster
- Dreifach Isolierverglasung
- Rollläden elektrisch bedienbar
- Barrierefreier Eingang
- Lift vom Keller bis zum Dach
- Treppenhaus mit Naturstein gestaltet
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Tiefgaragen Einzelstellplätze
- E-Auto Ladestationen
- Trockenraum
- Fahrradraum
- Offene Parkplätze für Kinderwägen in den Hauseingängen
- Abgeschlossener Müllraum in der TG
- Paketboxen vor dem Haus Nähe der TG Einfahrten
- Energieversorgung durch Wärmepumpen, die in Spitzenlasten von einer Gasheizung unterstützt werden

Innenbereich



- Fast alle Wohnungen barrierefrei
- Dreifachverriegelte Wohnungseingangstüren
- Fußböden in Echtholz Eichenschichtparkett
- Moderne Fliesen, in Bädern und Küchen 30x60 cm
- Gr. Wohnungen teilweise mit Wanne und bodenebener Dusche
- Waschmaschinen-und Trockneranschluss in der Wohnung
- Handtuchheizkörper im Bad
- Fußbodenheizung, jeder Raum individuell steuerbar
- Fensterbänke aus Juramarmor
- Weiße 2,10 m hohe Innentüren
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Kabelanschlussdosen in jedem Raum
- Kabelfernsehen über Telekom
- Internetanschluss, Glasfaser
- Türgegensprechanlage
- Großzügige Loggien und Terrassen bei allen Wohnungen
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteilen

#### Rollstuhlgerechte Wohnungen

- Breite 90 cm Türen
- Tiefergelegte Schalter
- Höhenverstellbares WC
- Keine Schwelle auf die Terrasse
- Teils Heizkörper
- Bodenebene große Duschen



## Lage

Zwischen Land und Stadt in der Polkostrasse und Nanette-Bald-Straße in Obermenzing sind die „Menzinger Gärten“ angesiedelt. Nur etwa 400 m ist es zur Haltestelle Blütenburg der Linien 56 und 143 und ca. 1,6 km zu Fuß oder mit dem Rad zu den Pasing Arcaden mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Shops. Ein Angebot zum Shoppen und genießen. Gleich daneben der Pasinger Bahnhof mit S-Bahn Anschluss in die Innenstadt. Für Autofahrer nur ein Katzensprung zur A8, Richtung Stuttgart und auch die A96 ins Fünfseenland ist schnell erreicht.

Ein guter Ausgangspunkt für Freizeitsportler jeder Couleur. Den Einkauf des täglichen Bedarfs erledigt man in einem Einkaufsmarkt in der Alten Allee, mit ca. 800m fußläufig gut erreichbar. Ein Backshop und eine Apotheke sind direkt nebenan. Die Grundschule in der näheren Umgebung ist nur einige Minuten entfernt. Die Realschule an der Blütenburg ist in 1,6 km Entfernung erreicht.





Bild



Bild



Bild



## Grundriss

21\_5\_09



(Einrichtung nur beispielhaft / Energieausweis in Erstellung)

3. OG 5.9

NANETTE-BALD-STRASSE

3 - ZIMMER WOHNUNG  
2.1 SÜD - EINGANG 5  
3. OBERGESCHOSS

BARRIEREFREI

Bezugsfertig  
ab 01.10.2021



### WOHNFLÄCHEN:

Wohnen/Essen:	23,90 m <sup>2</sup>
Schlafen:	16,50 m <sup>2</sup>
Kind:	10,90 m <sup>2</sup>
Flur:	7,90 m <sup>2</sup>
Bad:	12,30 m <sup>2</sup>
WC:	2,00 m <sup>2</sup>
Küche:	7,40 m <sup>2</sup>
Loggia 1 (50%):	6,80 m <sup>2</sup>
Loggia 2 (50%):	1,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE:</b>	<b>ca. 89,60 m<sup>2</sup></b>

### MIETE:

Miete / Wohnung:	1.550,00 € mtl.
Miete / TG-Stellplatz:	60,00 € mtl.
<b>GESAMT-MIETE (ohne Nebenkosten):</b>	<b>1.610,00 € mtl.</b>

(Nebenkostenvorauszahlung: 224,00 € monatlich / 3 Netto-Monatsmieten Kaution)

www.bartsch-immo.de

2.1. SÜD - EINGANG 5

3. OG 5.9

3-ZIMMER-WOHNUNG

