

München - Obermenzing

# Obermenzing: Dachterrassenwohnung mit Penthouse-Charakter und Entwicklungsspielraum

Objektnummer: 26225002



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

**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26225002</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>540.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 85,34 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

## Die Immobilie



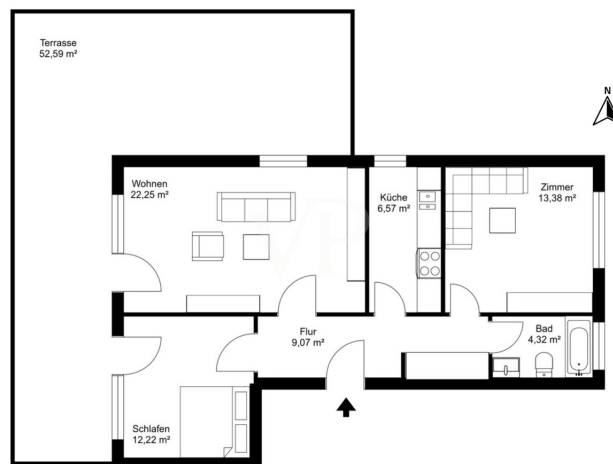
Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing**

## Ein erster Eindruck

**3-Zimmer-Dachterrassenwohnung in Obermenzing – Weitblick, Privatsphäre und Potenzial mit Penthousecharakter**

In begehrter, gewachsener Wohnlage von Obermenzing erwartet Sie eine bezugsfreie 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit einem besonderen Highlight: einer großzügigen Dachterrasse in L-Form. Wer die Kombination aus Ruhe, Grünblick und urbaner Nähe schätzt – und dabei Freiraum sowie Privatsphäre sucht – findet hier eine seltene Gelegenheit im Münchner Westen.

Schon beim Eintreten wird die gute Raumaufteilung spürbar: Ein zentraler Flur verbindet alle Räumlichkeiten miteinander und sorgt für eine klare, angenehme Struktur. Die Wohnung wirkt offen und hell – und bietet zugleich eine starke Basis, um daraus ein individuelles Zuhause mit besonderem Charakter zu formen.

**Wohnen mit Dachterrasse – ein echtes Outdoor-Zimmer**

Das Herzstück dieser Immobilie ist die weitläufige Dachterrasse, die in L-Form um die Wohnung angeordnet ist. Großformatige Steinfliesen verleihen ihr einen wertigen Auftritt und machen sie zu einem echten Lebensraum im Freien: Platz für Lounge, Esstisch, Hochbeete oder Kübelpflanzen – hier lässt sich das Draußenleben wunderbar ins Wohnen integrieren. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Besonders attraktiv: Zwei großzügige Zimmer in Westausrichtung öffnen sich über bodentiefe Fenster direkt zur Terrasse. Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen – ideal für sonnige Nachmittage, lange Abende und dieses besondere Gefühl, „über den Dächern“ zu wohnen.

**Räume mit Perspektive – hell, großzügig und vielseitig**

Die drei Zimmer bieten gute Proportionen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich lässt sich hervorragend in klare Zonen für Essen und Entspannen gliedern. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden – je nachdem, wie sich die Anforderungen im Alltag verändern.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel wie einen Kleiderschrank oder eine Kommode. Ein großes

**Doppelfenster bringt viel Tageslicht in den Raum und eröffnet den Blick auf die Grünanlage der Wohngegend – ein ruhiges, angenehmes Umfeld, das den Standort besonders macht.**

**Küche – schlicht, mit Qualitätsbasis**

**Die separate Küche ist praktisch geschnitten und verfügt über ein Fenster. Der Raum ist schlicht gehalten, bietet jedoch eine solide Grundlage: hochwertige Fliesen sowie Geräte von Miele unterstreichen den Qualitätsanspruch und bieten eine gute Basis für eine spätere, individuelle Weiterentwicklung.**

**Badezimmer – hochwertig und zeitgemäß gestaltet**

**Das Badezimmer präsentiert sich hell und ansprechend. Eine großzügige, bodentiefe Regendusche sorgt für hohen Komfort, Deckenspots schaffen eine angenehme Atmosphäre. Insgesamt wirkt das Bad sehr ordentlich und hochwertig gestaltet – ein Bereich, der bereits heute einen überzeugenden Eindruck hinterlässt.**

**Bequem parken: Einzelgarage in der Tiefgarage**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage – komfortabel, sicher und in München ein echter Mehrwert.**

**Das Besondere: Lage, Terrasse und Entwicklungsspielraum**

**Diese Wohnung überzeugt durch ihre Seltenheit: Dachterrasse, Privatsphäre, Westausrichtung und ein ruhiges Umfeld in Obermenzing. Gleichzeitig bietet sie in Teilen Raum für persönliche Gestaltung und Aufwertung – eine Chance, Schritt für Schritt ein Zuhause mit einzigartigem Penthousegefühl zu schaffen, passend zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Münchner Westen.**

**Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Begehrte Wohnlage in Obermenzing – gewachsenes, ruhiges Umfeld im Münchner Westen**
- \* **3 Zimmer mit guter Raumaufteilung – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice**
- \* **Zentraler Flur mit Laminatboden – verbindet alle Räumlichkeiten klar und praktisch**
- \* **Großzügige Dachterrasse in L-Form – umlaufend um die Wohnung angeordnet**
- \* **Terrasse mit Steinfliesen – hochwertiger Eindruck, echtes „Outdoor-Zimmer“**
- \* **Westausrichtung – zwei großzügige Zimmer Richtung Westen**
- \* **Wohnbereich mit Gestaltungsspielraum – Basis für ein individuelles Konzept mit Penthousecharakter**
- \* **Schlafzimmer geräumig – Teppichboden, großes Doppelfenster, Blick in die Grünanlage**
- \* **Separate Küche mit Fenster – schlicht gehalten, hochwertige Fliesen**
- \* **Markengeräte von Miele – Qualitätsausstattung als solide Grundlage**
- \* **Badezimmer hochwertig & zeitgemäß – bodentiefe Regendusche, Deckenspot, sehr ordentlicher Eindruck**
- \* **Abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage**
- \* **Entwicklungspotenzial vorhanden – Chance zur Aufwertung und Schaffung einer außergewöhnlichen Dachterrassenwohnung mit Penthousegefühl**
- \* **Ab sofort bezugsfrei**

**Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing**

## Alles zum Standort

**Lage & Mikrolage – Obermenzing: grün, gewachsen und angenehm zurückgezogen**

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, überwiegend wohngeprägten Teil von Obermenzing – geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung und einem insgesamt angenehm entspannten Umfeld. Die Straße selbst wirkt eher wie eine klassische Anliegerstraße mit ruhigem Charakter und guter Beleuchtung – also genau die Art von Mikrolage, in der man abends gerne heimkommt und in der der Alltag spürbar ruhiger läuft als in den zentraleren Stadtquartieren.

**Das Umfeld: viel Grün und ein gewachsenes Viertelgefühl**

Obermenzing gehört zum Stadtbezirk Pasing-Obermenzing und ist bekannt für seine grüne, historisch gewachsene Struktur – mit vielen ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Gärten und einem eher „kleinteiligen“ Stadtbild, das Privatsphäre und Wohnqualität in den Vordergrund stellt.

**Schnell angebunden – ohne das Trubelige vor der Tür**

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung alltagstauglich: Der S-Bahnhof Bahnhof München-Obermenzing liegt an der S-Bahn-Linie S2 und verbindet die Lage zuverlässig mit der Stadt und dem Umland – praktisch für Pendler, City-Termine oder spontane Abende in der Innenstadt.

**Freizeitwert direkt im Viertel: Wasser, Wege, Kultur**

Was Obermenzing besonders macht, ist der hohe Freizeitwert „um die Ecke“: Spaziergänge und Radrunden entlang der Würm, grüne Wege und kleine Naturabschnitte geben dem Viertel eine fast schon entschleunigte Note. Dazu kommt mit Schloss Blumenburg ein echter lokaler Anziehungspunkt – ein Ort, der das Wohnumfeld nicht nur schöner, sondern auch charaktvoller macht.

**Nahversorgung & Alltag: angenehm erreichbar**

In der Umgebung finden sich typische Nahversorgungsangebote und Dienstleister, sodass vieles im Alltag gut erledigt werden kann, ohne weite Wege einplanen zu müssen. Insgesamt passt das zur Mikrolage: ruhig wohnen, aber im Alltag flexibel bleiben.

Unterm Strich ist es eine Lage, die selten geworden ist: zurückgezogen und grün – und dennoch stadtnah und gut angebunden. Genau diese Kombination sorgt in Obermenzing für die besondere Wohnqualität, die man nicht nur beschreibt, sondern im Alltag spürt.

**Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing**

## **Weitere Informationen**

### **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.

**Objektnummer: 26225002 - 81247 München - Obermenzing**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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