

München - Untermenzing

# MIETE: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten in München-Untermenzing

Objektnummer: 26036014



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

MIETPREIS: 1.480 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

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

**Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Auf einen Blick**

|                     |  |                              |                                  |
|---------------------|--|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26036014</b>                          | <b>Mietpreis</b>             | <b>1.480 EUR</b>                 |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 67,95 m<sup>2</sup></b>           | <b>Nebenkosten</b>           | <b>240 EUR</b>                   |
| <b>Zimmer</b>       | <b>2</b>                                 | <b>Wohnungstyp</b>           | <b>Etagenwohnung</b>             |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                                 | <b>Zustand der Immobilie</b> | <b>modernisiert</b>              |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                                 | <b>Bauweise</b>              | <b>Massiv</b>                    |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1992</b>                              | <b>Ausstattung</b>           | <b>Terrasse,<br/>Einbauküche</b> |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Freiplatz, 50 EUR<br/>(Miete)</b> |                              |                                  |

Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |                             |                          |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>                    | Endenergieverbrauch         | <b>106.03 kWh/m²a</b>    |
| Energieausweis gültig bis  | <b>23.05.2035</b>             | Energie-Effizienzklasse     | <b>D</b>                 |
| Befuerung                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | Baujahr laut Energieausweis | <b>1992</b>              |

Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## 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: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese modernisierte umgebaute 2-Zimmer-Wohnung im Münchner Westen befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld im Stadtteil München Untermenzing. Die Lage verbindet eine angenehm entspannte Nachbarschaft mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur und einer schnellen Anbindung in die Innenstadt.**

**Die Wohnung entsteht im Rahmen eines hochwertigen Umbaus eines ehemaligen Gewerbebereichs und präsentiert sich als moderne Wohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der Wohnbereich wirkt hell und freundlich und wird durch große Fensterflächen mit Tageslicht versorgt, wodurch ein angenehmes, offenes Wohngefühl entsteht.**

**Die Ausstattung orientiert sich an modernen energetischen und technischen Anforderungen. Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung, während die energieeffiziente Luftwärmepumpe sowie die dezentrale Lüftungsanlage zu einem angenehmen Raumklima beitragen. Hochwertige Materialien wie Vinylboden in Holzoptik, 3-fach verglaste Fenster und elektrische Rollläden unterstreichen den zeitgemäßen Anspruch der Immobilie. Ergänzt wird das Konzept durch eine moderne Videosprechanlage sowie eine funktionale Einbauküche inklusive Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Die 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachtes, energieeffizientes Wohnen mit einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im Münchner Westen. Sie ist ideal für Singles oder Paare, die ein hochwertig ausgestattetes Zuhause mit guter Anbindung, funktionalem Grundriss und angenehmer Wohnatmosphäre suchen.**

**Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Ausstattung und Details**

- \* Fußbodenheizung
- \* Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- \* Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
- \* Dezentrale Lüftungsanlage
- \* 3-fach isolierverglaste Fenster
- \* Elektrische Rollläden
- \* Videosprechanlage
- \* Einbauküche mit Kühl-/Gefrierkombination und Spülmaschine
- \* Kellerabteil
- \* Außenstellplatz zur Miete

**Diese modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise in ruhiger Lage von München-Untermenzing.**

**Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung liegt im Münchner Westen im gewachsenen Wohnumfeld zwischen den Stadtteilen München-Untermenzing-Allach. Die Lage zählt zu den ruhigen, grünen Wohnbereichen mit gleichzeitig sehr guter urbaner Infrastruktur und schneller Anbindung in die Innenstadt.

Ein prägendes Element des Viertels ist die Nähe zur Würm mit ihren weitläufigen Grünzügen. Die Uferwege bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren und schaffen einen hohen Erholungswert direkt im Alltag. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Parks und Naherholungsgebiete im Münchner Westen sowie den schnell erreichbaren Nymphenburger Schlosspark.

Das Wohnumfeld ist gewachsen und authentisch geprägt. Kleine Geschäfte, Bäckereien, Cafés, Apotheken und familiengeführte Betriebe sorgen für eine sehr gute Nahversorgung und kurze Wege im Alltag. Zusätzlich bietet das nahegelegene Allacher Einkaufszentrum eine umfassende Auswahl an Supermärkten, Drogerien und weiteren Einzelhandelsangeboten.

### **VERKEHRSANBINDUNG**

#### **S-Bahn:**

Die nächstgelegene Station ist Untermenzing (S2) und in kurzer Distanz gut erreichbar. Ebenso ist der Bahnhof Allach (S2) gut angebunden. Beide Stationen bieten eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie Richtung Dachau und ermöglichen eine Fahrtzeit von ca. 15–20 Minuten zum Hauptbahnhof München.

#### **Bus:**

Mehrere Buslinien im Umfeld verbinden das Wohngebiet zuverlässig mit den umliegenden Stadtteilen, insbesondere Richtung Pasing, Moosach und Allach. Die nächstgelegenen Haltestellen sind schnell erreichbar und sorgen für eine sehr gute lokale Mobilität.

#### **Autobahn:**

Die Anschlüsse an die A99 sowie die A8 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine optimale Anbindung in alle Richtungen des Münchner Umlands sowie in die Alpenregion.

#### **Straßennetz:**

Über die Eversbuschstraße, die Verdistraße sowie den Mittleren Ring besteht eine sehr gute

**Anbindung an das gesamte Stadtgebiet von München.**

**ENTFERNUNGEN (ca.)**

**S-Bahnhof Untermenzing: ca. 0,8–1,3 km | ca. 10–15 Minuten zu Fuß | 3–5 Minuten mit dem Rad**

**S-Bahnhof Allach: ca. 1,5–2,2 km | ca. 5–7 Minuten mit dem Rad**

**Hauptbahnhof München: ca. 11–12 km | ca. 15–20 Minuten mit der S2**

**Marienplatz München: ca. 12 km | ca. 18–22 Minuten mit der S-Bahn**

**Pasing Arcaden: ca. 5–6 km | ca. 10–15 Minuten mit dem Auto**

**Allacher Einkaufszentrum: ca. 1,5–2,5 km | ca. 5–8 Minuten mit dem Auto oder Rad**

**Flughafen München: ca. 35–40 km | ca. 30–40 Minuten über die A99**

**EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & INFRASTRUKTUR**

**Nahversorgung:**

**Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und entlang der Eversbuschstraße sowie in Allach und Untermenzing.**

**Einkaufszentrum:**

**Das Allacher Einkaufszentrum bietet eine sehr gute Ergänzung zur lokalen Nahversorgung mit mehreren Supermärkten, Drogerien und Dienstleistern.**

**Bildung:**

**Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im gesamten Umfeld gut verteilt und schnell erreichbar.**

**Ärztliche Versorgung:**

**Ärzte, Fachärzte und Apotheken befinden sich direkt im Stadtteil und gewährleisten eine sehr gute medizinische Versorgung.**

**Die Lage verbindet ruhiges, gewachsenes Wohnen im Münchner Westen mit einer sehr guten Infrastruktur und optimaler Anbindung über die S-Bahn-Station Untermenzing. Die Nähe zur Würm, die grünen Erholungsräume sowie die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und des Umlands machen diesen Standort besonders attraktiv.**

**Hier entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe, Alltagstauglichkeit und urbane Nähe ideal miteinander kombiniert – perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in München suchen.**

**Objektnummer: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Ansprechpartner**

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

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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