

München - Untermenzing

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

Property ID: 26036014



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.480 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,95 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

At a glance

Property ID	26036014	Rent price	1.480 EUR
Living Space	ca. 67,95 m²	Additional costs	240 EUR
Rooms	2	Type	Apartment
Bedrooms	1	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1992	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 50 EUR (Rent)		

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	106.03 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

The property



Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

The property



Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

The property



Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

The property



Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

The property



Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

A first impression

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.

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

Details of amenities

- * 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.

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

All about the location

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.

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

Other information

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.

Property ID: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com