

München - Untermenzing

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

Número de propiedad: 26036014



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.480 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

**Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## De un vistazo

Número de propiedad	26036014
Superficie habitable	ca. 67,95 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 50 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	1.480 EUR
Costes adicionales	240 EUR
Piso	Piso
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	106.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.05.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## La propiedad



Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Detalles de los servicios**

- \* 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.**

**Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Todo sobre la ubicación**

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.**

**Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26036014 - 80999 München - Untermenzing**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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