

ZU VERMIETEN



IMMOBILIENGLÜCK

NEUBAU: Moderne und familienfreundliche Reihenhäuser in ruhiger Lage

Ernst-von-Beling Straße 4-4f, 80999 München

ILLUSTRATIONEN:



Bild: Illustrative Darstellung



Ankommen & sich Zuhause fühlen

www.immobilien-glueck.de

ImmobilienGlück GmbH | Eschenrieder Str.68a | 82194 Gröbenzell | T: 08142 – 466 09 95 | M: 0176 – 322 11 847 | info@immobilien-glueck.de

LAGEBESCHREIBUNG:

Dieses exklusive Neubauprojekt befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung in München Untermenzing.

Die Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilien-, Doppel- und kleine Mehrfamilienhäuser.

Hier vereint sich Natur und Stadtnähe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die Lage bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Allacher Forst, der Luß- und der Langwieder See, sowie der Olympiapark sind nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem PKW ist nahezu ideal. Das Autobahnkreuz München West ist zügig zu erreichen und bietet eine ideale Ausgangslage zur A8/A9/A96 und A99.

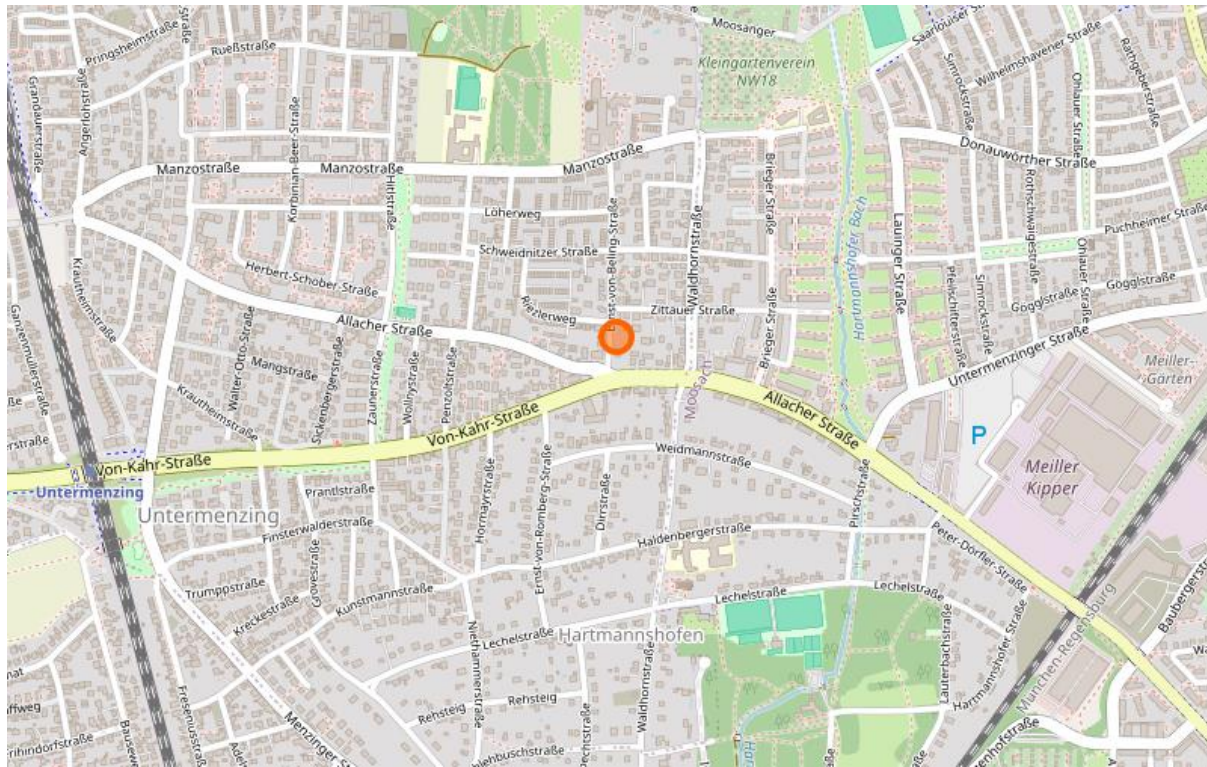
Der Münchner Flughafen ist nur 30 Minuten vom Wohnhaus entfernt.

Unabhängig von der Mikrolage bietet die Landeshauptstadt München alles, was das Herz begehrt, eine perfekte Infrastruktur und viele Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Das reichhaltige Angebot an unberührter Natur machen Untermenzing zu einer beliebten und gefragten Wohngegend.

Zunehmender Beliebtheit erfreut sich der Stadtteil bei jungen Familien und so genießt Untermenzing seit einigen Jahren den Ruf als kinderreicher Stadtteil.

LAGE:



Entfernungsangaben vom Neubauprojekt:

- Nächste Bushaltestelle.: ca. 0,3 km, ca. 3 Gehminuten
- S-Bahn Untermerzing: ca. 1,4 km, ca. 20 Gehminuten
- Frischer Obsthändler: ca. 0,3 km, ca. 3 Gehminuten
- Metzger & Bäcker: ca. 0,3 km, ca. 3 Gehminuten
- Edeka Lebensmittel: ca. 0,3 km, ca. 3 Gehminuten
- Biergarten Insel Mühle: ca. 2,2 km, ca. 4 Min mit dem Auto
- Kindergarten: ca. 0,5 km, ca. 6 Gehminuten
- Grundschule: ca. 0,5 km, ca. 8 Gehminuten
- Apotheke: ca. 0,1 km, ca. 1 Gehminute
- Olympiapark: ca. 5,3 km, ca. 12 Min mit dem Auto
- Schloß Nymphenburg: ca. 4,1 km, ca. 11 Min mit dem Auto
- Langwieder See: ca. 9,6 km, ca. 15 Min mit dem Auto

Karte Quelle: Openstreetmap KM-Angaben google maps

OBJEKTBE SCHREIBUNG:

EIN TRAUMHAFT SCHÖNES NEUES ZUHAUSE – Bezugsfertig Sommer 2024

Das exklusive Neubauprojekt besteht aus 7 traumhaften Reihenhäusern, in wunderschöner, ruhiger und verkehrsgünstiger Lage.

Energieeffiziente Wohnhäuser mit gehobener Ausstattung. Die Häuser präsentieren sich architektonisch modern, in zeitlos schönem Stil und hochwertiger Gestaltung.

Die Grundrisse und Gärten mit Ihren schönen Terrassen verleihen eine besondere Wohn- und Lebensqualität.

Große Fensterflächen, Eichenholzparkett und Fußbodenheizung sorgen für ein warmes und gemütliches Wohngefühl. Die Häuser sind mit einer hochwertigen Einbauküche und stilvollen Bädern ausgestattet.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur mit Gäste-WC. Von hier aus kommen Sie in den großräumigen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse (die Eckhäuser haben zwei Terrassen) und Garten. Im 1.OG befinden sich in Haus 1-4 zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne. Im 1.OG der Häuser 5-7 befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide und ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne.

Im Dachgeschoss der Häuser 1-4 finden Sie ein großräumiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, sowie ein Duschbad mit Tageslicht vor. Das helle Dachstudio der Häuser 5-7 ist ideal als Gästezimmer oder Büro geeignet.

Im Kellergeschoss der Häuser finden Sie einen komplett ausgebauten Hobbyraum mit Fußbodenheizung und Fenster, einen Technikraum, einen Hauswirtschaftsraum inkl. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sowie einen Keller-/Lagerraum. Zusätzlich haben die Häuser 5-7 ein Duschbad im Kellergeschoss.

Ein wunderschönes, neues Zuhause mit individuellen Vorzügen.

EINIGE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

...HIER WILL ICH WOHNEN!

- ✓ Ruhige, zentrale Lage in familiärem Wohngebiet
- ✓ Familienfreundliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und S-Bahn Anbindung
- ✓ Alle Häuser mit zwei Bädern, Gäste WC, Keller und Hobbyraum
- ✓ Sonnige Terrassen (Südausrichtung), Gartenhäuser, Rollrasen
- ✓ Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Entkalkungsanlage
- ✓ Elektrische Markise über der Terrasse, elektrische Rollläden
- ✓ Hochwertige Schreinereinbauküche mit Markengeräten (Bora, Miele)
- ✓ Diverse Einbauschränke
- ✓ Moderne Badausstattung, Wellnessdusche, schwarze Armaturen
- ✓ Eichendielenparkett in den Wohnräumen und Hobbyraum
- ✓ Weiße Innentüren mit schwarzer Türdrückergarnitur
- ✓ Alle Häuser erhalten eine Vorrüstung für E-Mobilität
- ✓ Glasfaseranschluss



Bild: iStock

GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT:

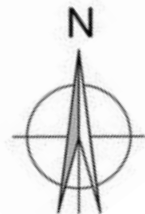
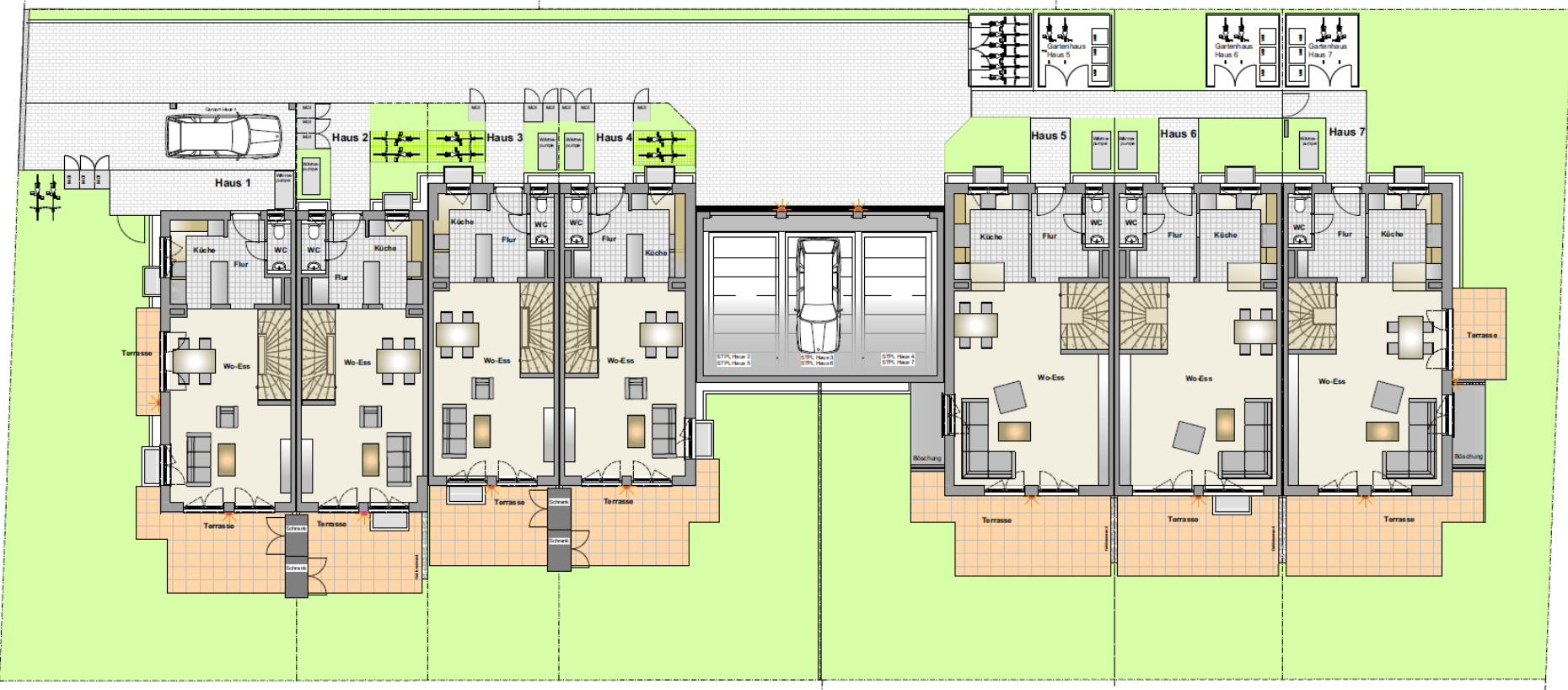


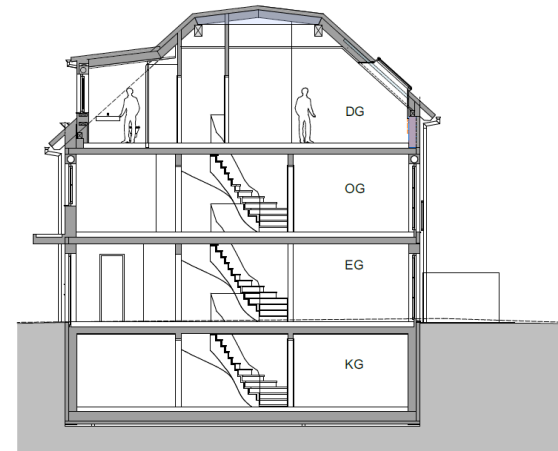
Bild: Illustrative Darstellung

ANSICHTEN:

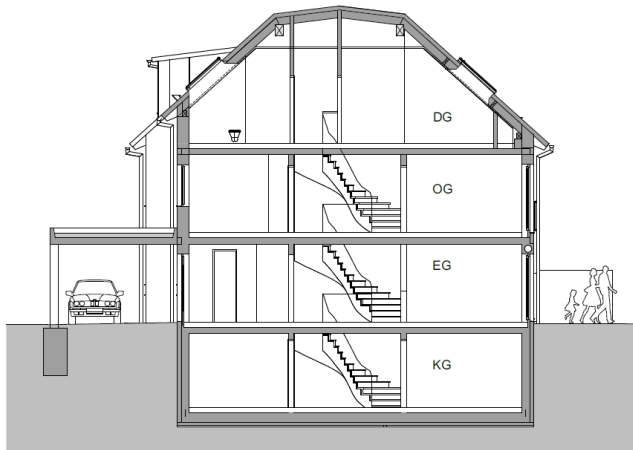
4-Spänner (Haus 1-4)



SÜDANSICHT



Schnitt Haus 3+4



Schnitt Haus 1+2



NORDANSICHT

OBJEKTDATEN:

4-Spänner (Haus 1-4)

Objektdaten	Reiheneckhaus 1	Reihenmittelhaus 2	Reihenmittelhaus 3	Reiheneckhaus 4
Kaltmiete	3.100 €	2.900 €	2.900 €	3.100 €
geplante NK ohne HK	100 €	100 €	100 €	100 €
Stellplatz	100 €	100 €	100 €	100 €
Gesamtmiete	3.300 €	3.100 €	3.100 €	3.300 €
Wohnfläche	ca. 133,65 m²	ca. 127,73 m²	ca. 129,28 m²	ca. 131,82 m²
Nutzfläche	ca. 180,88 m ²	ca. 172,67 m ²	ca. 172,94 m ²	ca. 176,85 m ²
Garten	ca. 172 m ²	ca. 30 m ²	ca. 35 m ²	ca. 88 m ²
Zimmer	4,5 + Hobbyraum	4,5 + Hobbyraum	4,5 + Hobbyraum	4,5 + Hobbyraum
Badezimmer	2	2	2	2
Energiebedarf laut EA	18,8 kWh/(m ² *a)	15,9 kWh/(m ² *a)	16,1 kWh/(m ² *a)	18,7 kWh/(m ² *a)

OBJEKTDATEN:

4-Spänner (Haus 1-4)

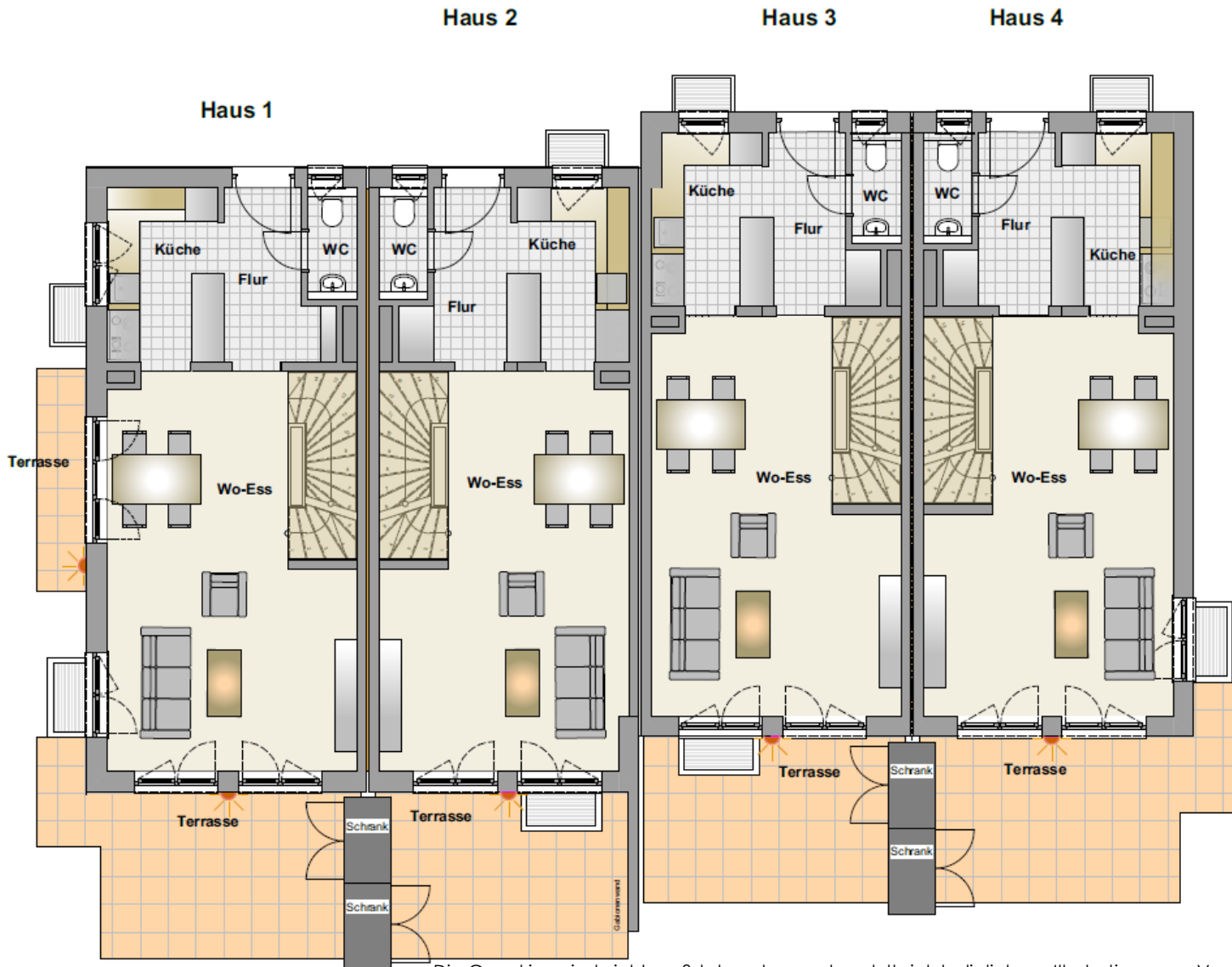
Haus 1 :	Wfl in m ² :	Nfl in m ² :
Wohnen/Essen :	28,06	28,06
Küche :	6,36	6,36
Flur :	4,93	4,93
WC :	1,76	1,76
Terrasse 1 :	1,80	3,60
Terrasse 2 :	7,05	14,10
EG:	49,96	58,81
Kind 1 :	14,04	14,04
Bad :	8,37	8,37
Flur :	3,80	3,80
Kind 2 :	16,89	16,89
OG:	43,1	43,1
Schlafen :	16,33	18,81
Ankleide :	7,94	8,77
Bad/Dusche :	6,49	7,58
Flur :	1,73	1,73
DG:	32,49	36,89
Hobby :	8,10	16,21
Keller :		6,75
Waschen :		6,24
Technik :		7,30
Flur :		5,58
KG:	8,1	42,08
Gesamt:	133,65	180,88

Haus 2 :	Wfl in m ² :	Nfl in m ² :
Wohnen/Essen :	27,61	27,61
Küche :	6,36	6,36
Flur :	4,93	4,93
WC :	1,76	1,76
Terrasse 1 :	6,83	13,65
EG:	47,49	54,31
Gast/Schlafen :	13,78	13,78
Bad :	7,3	7,3
Flur :	3,80	3,80
Kind :	14,75	14,75
OG:	39,63	39,63
Schlafen :	16,33	18,7
Ankleide :	7,94	8,77
Bad/Dusche :	6,49	7,58
Flur :	1,73	1,73
DG:	32,49	36,78
Hobby :	8,02	16,04
Keller :		6,77
Waschen :		6,26
Technik :		7,30
Flur :		5,58
KG:	8,02	41,95
Gesamt:	127,63	172,67

Haus 3 :	Wfl in m ² :	Nfl in m ² :
Wohnen/Essen :	27,8	27,8
Küche :	6,17	6,17
Flur :	4,93	4,93
WC :	1,76	1,76
Terrasse 1 :	7,05	14,10
EG:	47,71	54,76
Gast/Schlafen :	13,59	13,59
Bad :	7,3	7,3
Flur :	3,80	3,80
Kind :	15,2	15,2
OG:	39,89	39,89
Schlafen :	20,79	22,75
Ankleide :	6,08	6,9
Bad/Dusche :	4,96	4,96
Flur :	1,73	1,73
DG:	33,56	36,34
Hobby :	8,12	16,23
Keller :		6,77
Waschen :		6,07
Technik :		7,30
Flur :		5,58
KG:	8,12	41,95
Gesamt:	129,28	172,94

Haus 4 :	Wfl in m ² :	Nfl in m ² :
Wohnen/Essen :	28,06	28,06
Küche :	6,36	6,36
Flur :	4,93	4,93
WC :	1,76	1,76
Terrasse 1 :	8,28	16,56
EG:	49,39	57,67
Kind 1 :	13,78	13,78
Bad :	7,6	7,6
Flur :	3,80	3,80
Kind 2 :	15,58	15,58
OG:	40,76	40,76
Schlafen :	20,79	22,75
Ankleide :	6,08	6,9
Bad/Dusche :	4,96	4,96
Flur :	1,73	1,73
DG:	33,56	36,34
Hobby :	8,11	16,21
Keller :		6,75
Waschen :		6,24
Technik :		7,30
Flur :		5,58
KG:	8,11	42,08
Gesamt:	131,82	176,85

GRUNDRISS: 4-Spänner (Haus 1-4) - Erdgeschoss



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

GRUNDRISS: 4-Spänner (Haus 1-4) - Obergeschoss



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

GRUNDRISS: 4-Spänner (Haus 1-4) - Dachgeschoss

Haus 1

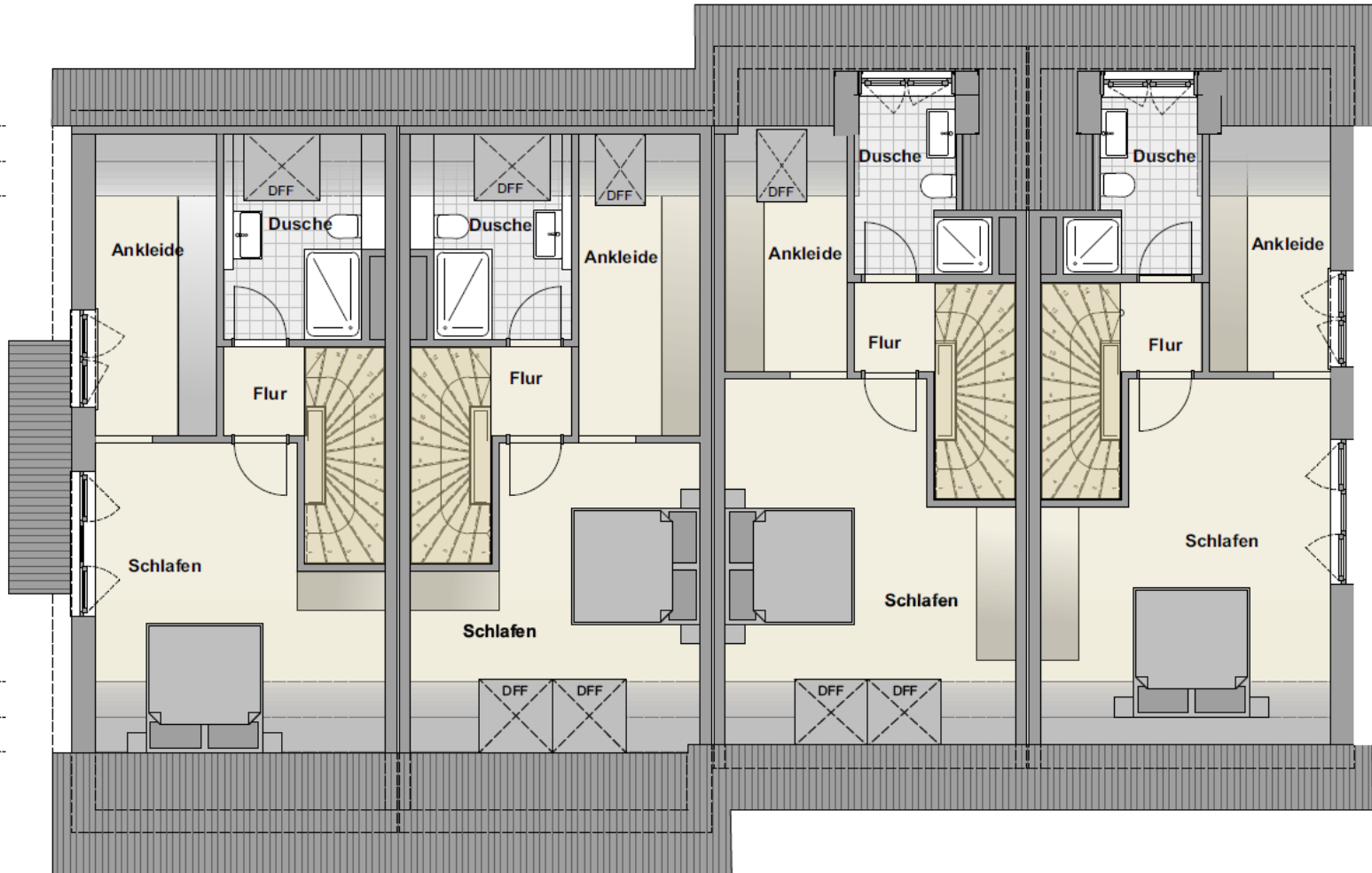
Haus 2

Haus 3

Haus 4

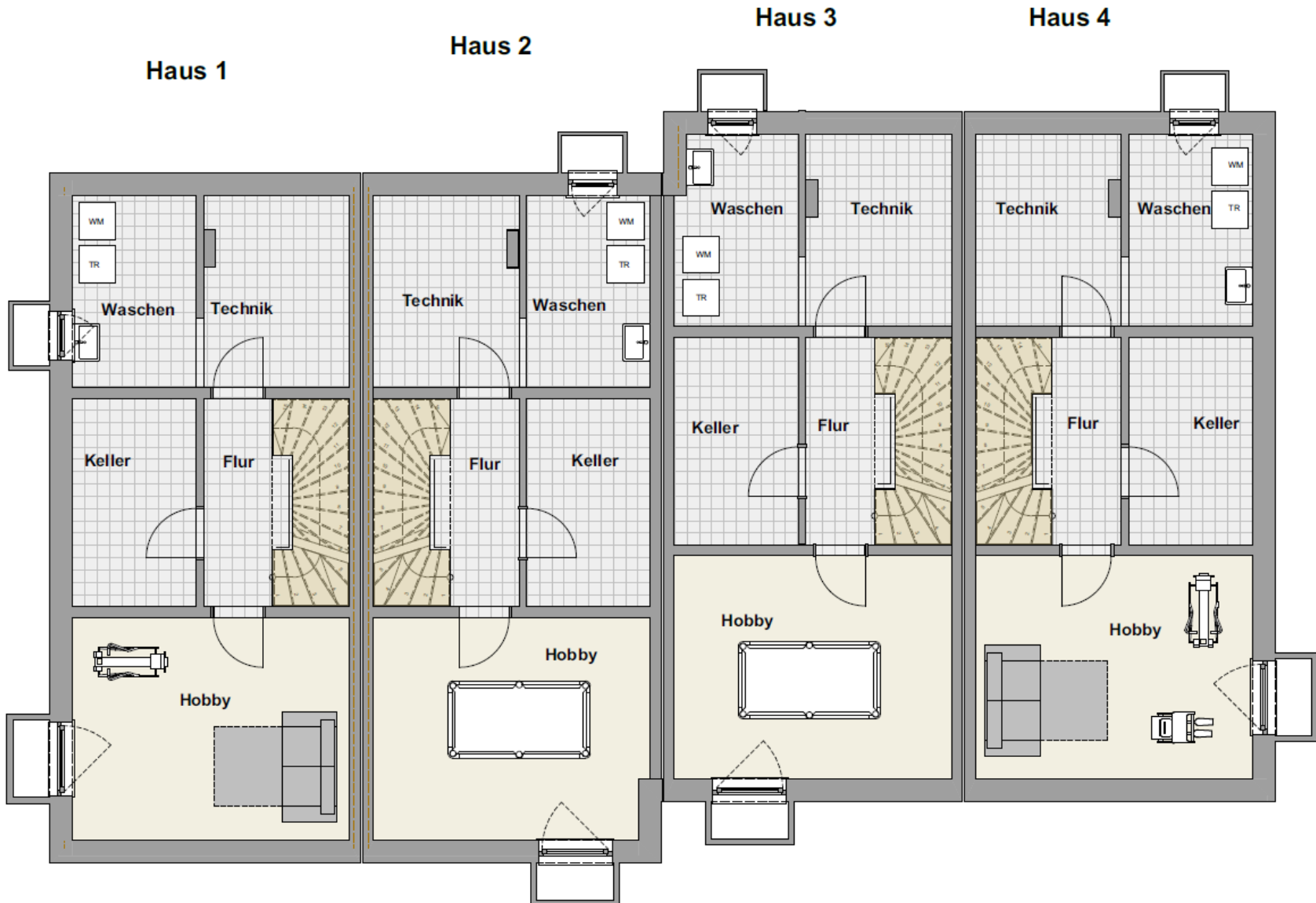
1 m Linie
1,5 m Linie
2 m Linie

2 m Linie
1,5 m Linie
1 m Linie



Die Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

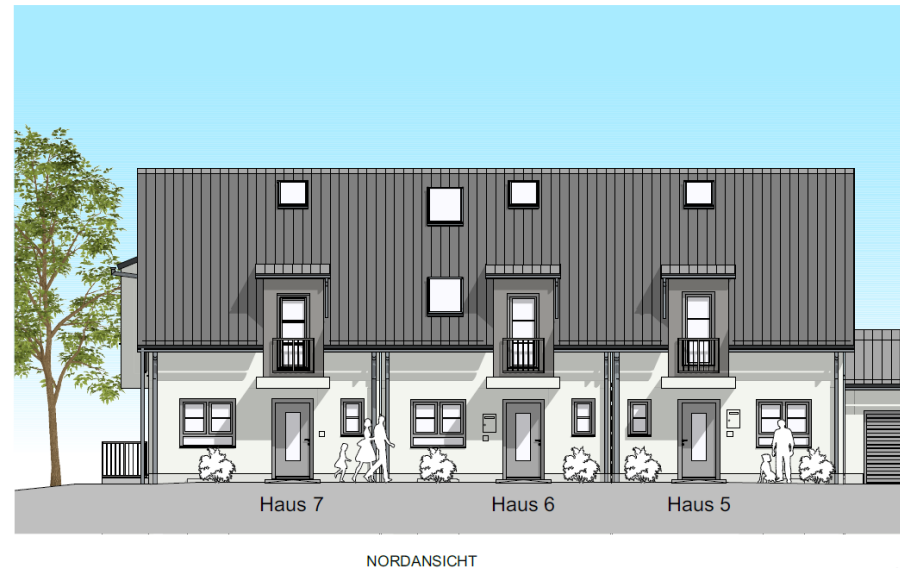
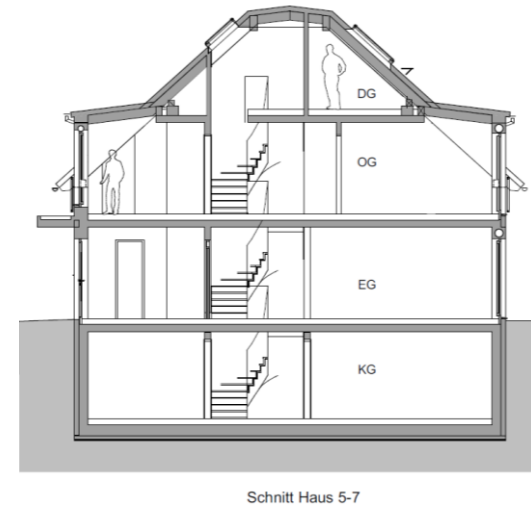
GRUNDRISS: 4-Spänner (Haus 1-4) - Kellergeschoss



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

ANSICHTEN:

3-Spänner (Haus 5-7)



OBJEKTDATEN:

3-Spänner (Haus 5-7)

Objektdaten	Reiheneckhaus 5	Reihenmittelhaus 6	Reihenmittelhaus 7
Kaltmiete	3.300 €	3.200 €	3.400 €
geplante NK ohne HK	100 €	100 €	100 €
Stellplatz	100 €	100 €	100 €
Gesamtmiete	3.500 €	3.400 €	3.600 €
Wohnfläche	ca. 138,52 m²	ca. 140,07 m²	ca. 143,44 m²
Nutzfläche	ca. 205,67 m ²	ca. 206,62 m ²	ca. 214,04 m ²
Garten	ca. 94 m ²	ca. 43 m ²	ca. 183 m ²
Zimmer	4 + Studio + Hobbyraum	4 + Studio + Hobbyraum	4 + Studio + Hobbyraum
Badezimmer	2	2	2
Energiebedarf laut EA	18,3 kWh/(m ² *a)	15,9 kWh/(m ² *a)	18,3 kWh/(m ² *a)

OBJEKTDATEN:

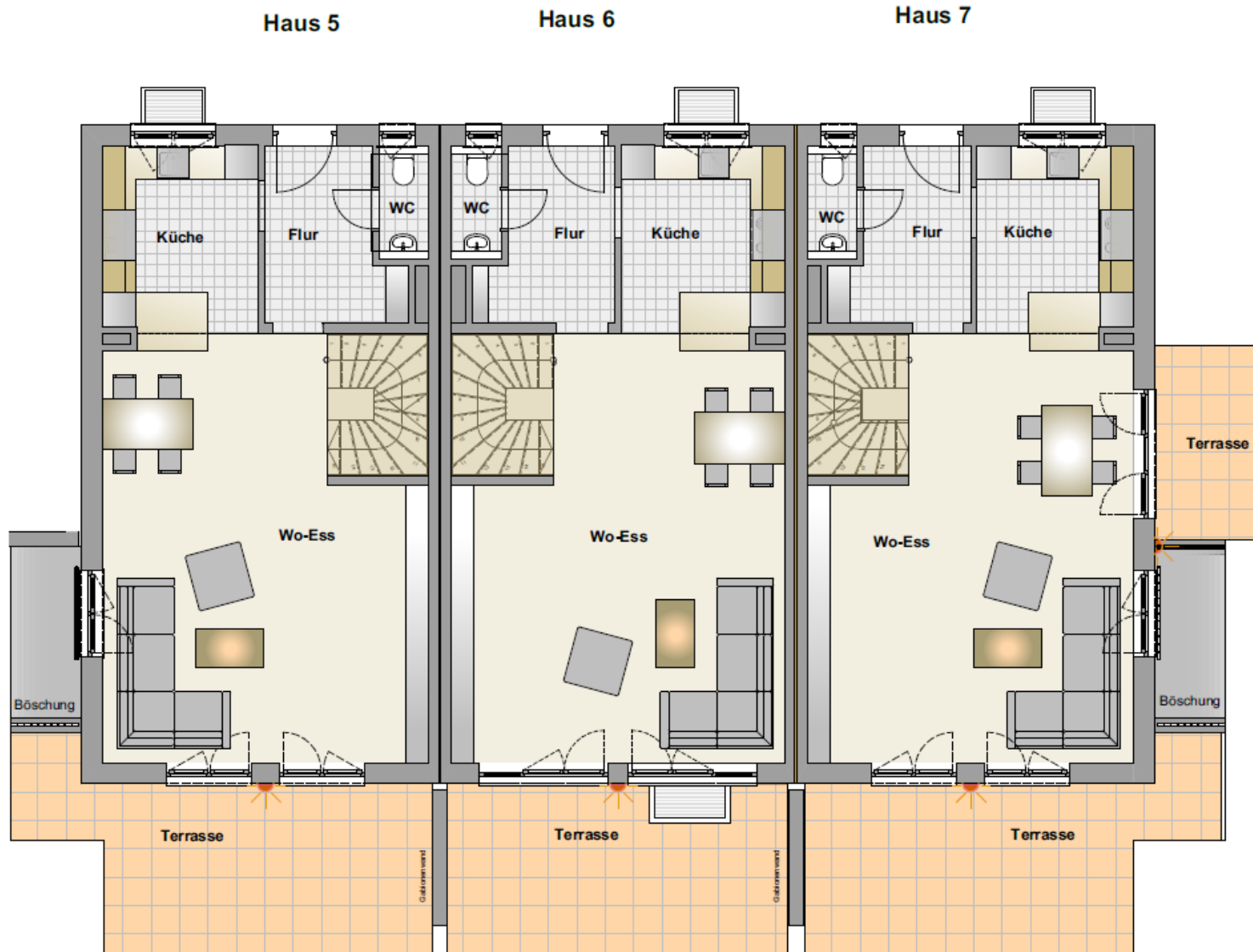
3-Spänner (Haus 5-7)

Haus 5 :	Wfl in m ² :	Nfl in m ² :
Wohnen/Essen :	38,73	38,73
Küche :	8,57	8,57
Flur :	6,49	6,49
WC :	1,76	1,76
Terrasse 1 :	10,09	20,18
EG:	65,64	75,73
Schlafen :	14,95	17,73
Bad :	7,47	7,47
Flur :	5,17	5,17
Kind 1 :	11,1	11,88
Kind 2 :	10,79	12,03
OG:	49,48	54,28
Studio :	9,12	18,25
Flur :	1,61	1,61
DG:	10,73	19,86
Hobby :	12,67	25,33
Dusche :		5,29
Keller :		5,48
Waschen :		6,83
Technik :		8,88
Flur :		3,99
KG:	12,67	55,8
Gesamt:	138,52	205,67

Haus 6 :	Wfl in m ² :	Nfl in m ² :
Wohnen/Essen :	39,53	39,53
Küche :	8,95	8,95
Flur :	6,49	6,49
WC :	1,76	1,76
Terrasse 1 :	8,5	16,99
EG:	65,23	73,72
Schlafen :	15,27	17,86
Bad :	7,43	7,43
Flur :	5,20	5,20
Kind 1 :	11,67	12,38
Kind 2 :	11,32	12,12
OG:	50,89	54,99
Studio :	9,41	18,83
Flur :	1,61	1,61
DG:	11,02	20,44
Hobby :	12,93	25,85
Dusche :		5,55
Keller :		5,74
Waschen :		7,15
Technik :		8,88
Flur :		3,99
KG:	12,93	57,16
Gesamt:	140,07	206,31

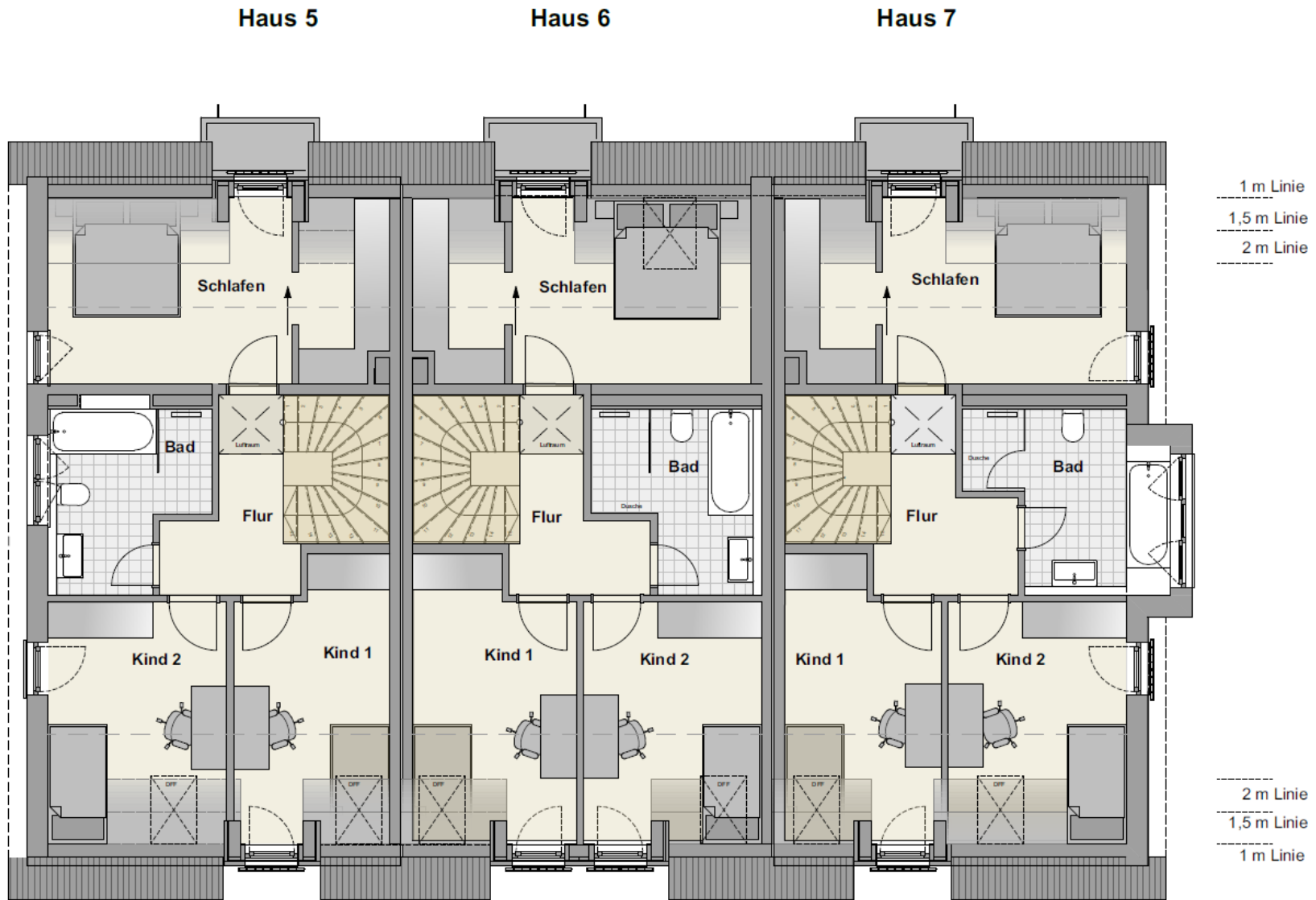
Haus 7 :	Wfl in m ² :	Nfl in m ² :
Wohnen/Essen :	38,73	38,73
Küche :	8,57	8,57
Flur :	6,49	6,49
WC :	1,76	1,76
Terrasse 1 :	10	20,01
Terrasse 2 :	3,40	6,80
EG:	68,95	82,36
Schlafen :	14,95	17,73
Bad :	8,62	8,62
Flur :	5,58	5,58
Kind 1 :	11,28	12,01
Kind 2 :	10,62	12,03
OG:	51,05	55,97
Studio :	9,12	18,25
Flur :	1,65	1,65
DG:	10,77	19,9
Hobby :	12,67	25,33
Dusche :		5,29
Keller :		5,49
Waschen :		6,83
Technik :		8,88
Flur :		3,99
KG:	12,67	55,81
Gesamt:	143,44	214,04

GRUNDRISS: 3-Spänner (Haus 5-7) - Erdgeschoss



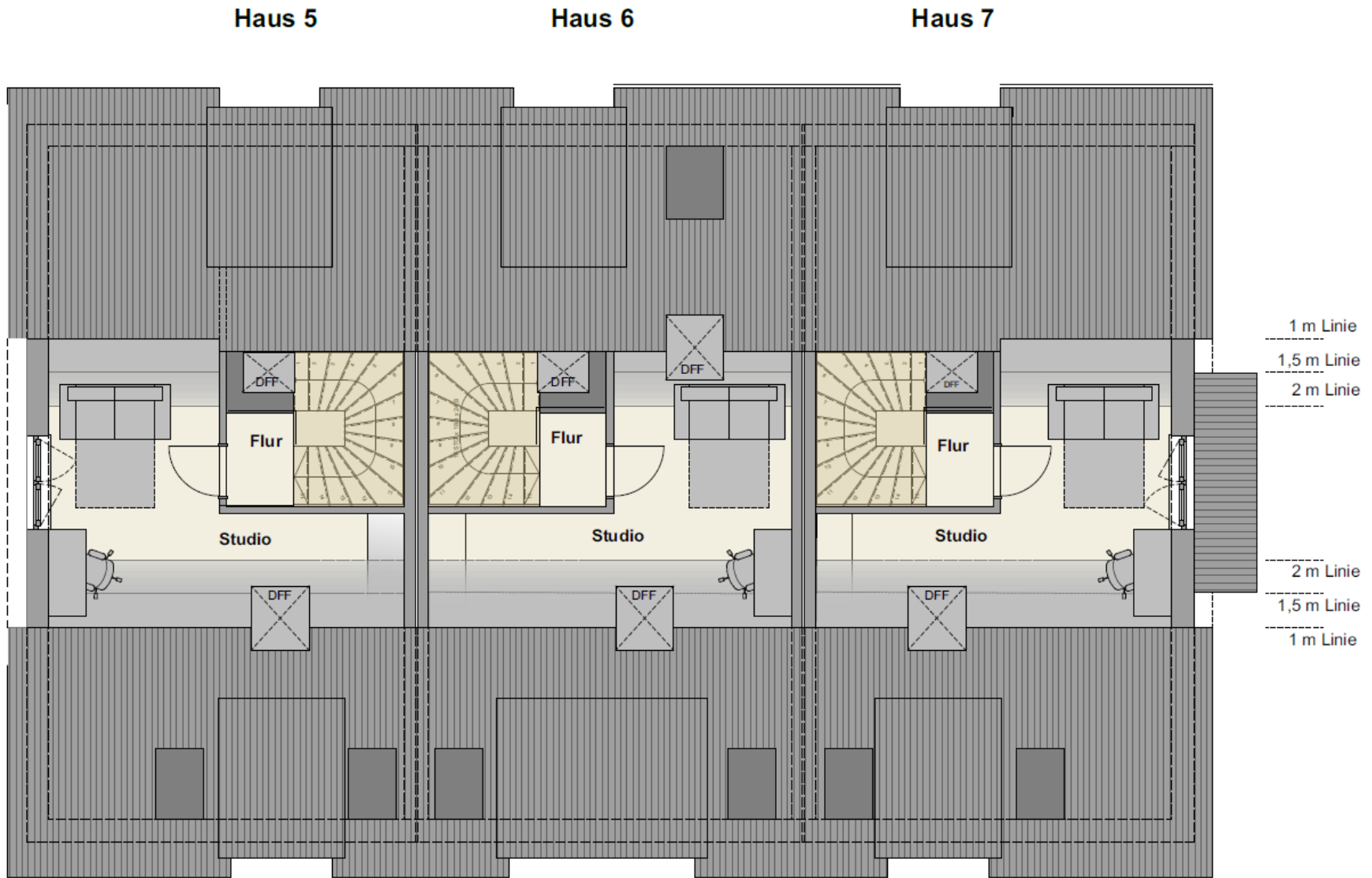
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

GRUNDRISS: 3-Spänner (Haus 5-7) - Obergeschoss



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

GRUNDRISS: 3-Spänner (Haus 5-7) - Dachgeschoss



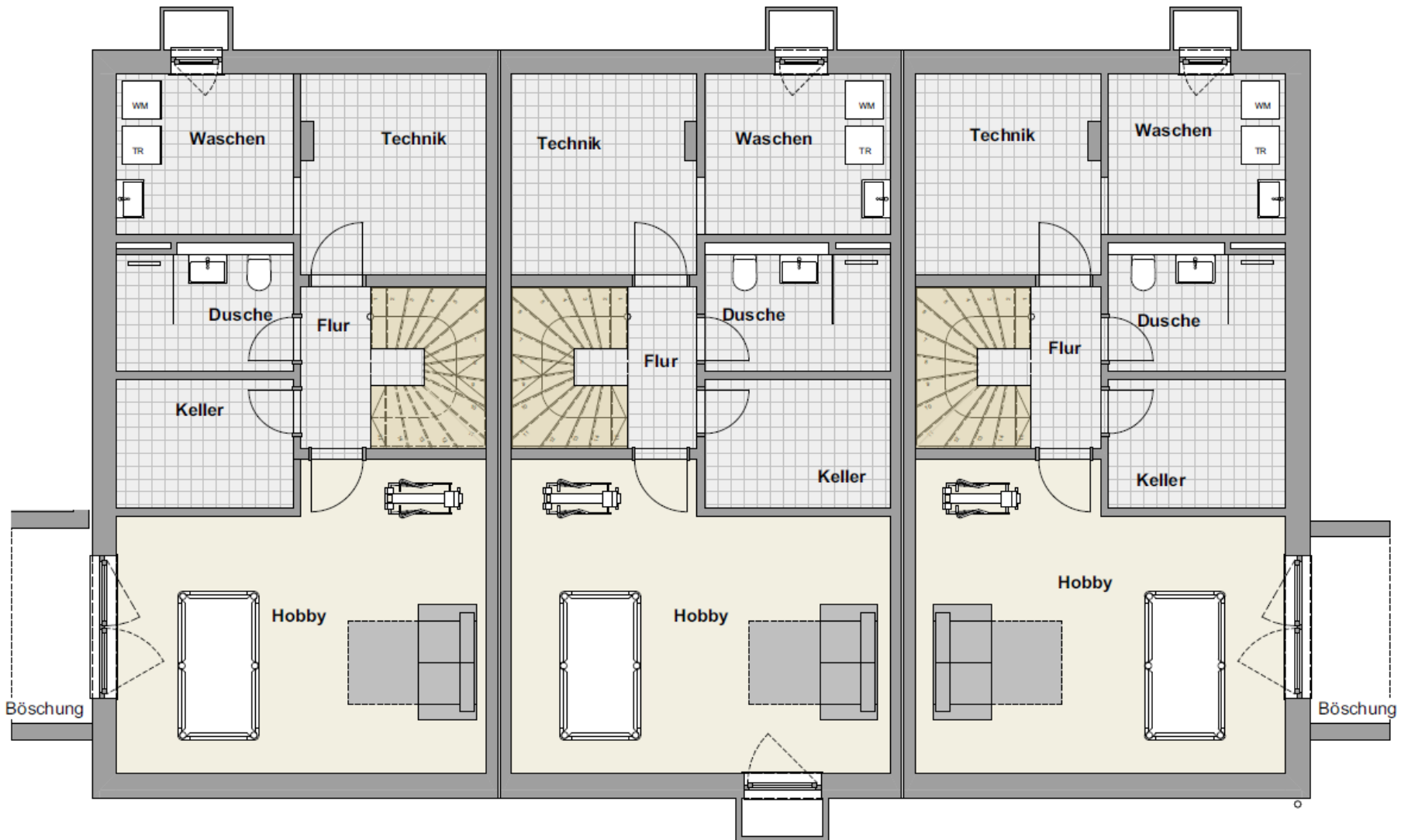
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

GRUNDRISS: 3-Spänner (Haus 5-7) - Kellergeschoss

Haus 5

Haus 6

Haus 7



Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, es handelt sich lediglich um Illustrationen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

OBJEKTDATEN:

GESAMTÜBERSICHT

Haus	Wohnfläche nach DIN	Nutzfläche	Garten	Stellplatz	Kaltmiete	Nebenkosten	Garagenmiete	Gesamtmiete
Reiheneckhaus (Nr.1)	133,65 qm	180,88 qm	ca.172 qm	Carport	3.100 €	100 €	100 €	3.300 €
Reihenmittelhaus (Nr.2)	127,73 qm	172,67 qm	ca.30 qm	Duplexparker	2.900 €	100 €	100 €	3.100 €
Reihenmittelhaus (Nr.3)	129,28 qm	172,94 qm	ca.35 qm	Duplexparker	2.900 €	100 €	100 €	3.100 €
Reiheneckhaus (Nr.4)	131,82 qm	176,85 qm	ca.88 qm	Duplexparker	3.100 €	100 €	100 €	3.300 €
Reiheneckhaus (Nr.5)	138,52 qm	205,67 qm	ca.94 qm	Duplexparker	3.300 €	100 €	100 €	3.500 €
Reihenmittelhaus (Nr.6)	140,07 qm	206,31 qm	ca.43 qm	Duplexparker	3.100 €	100 €	100 €	3.300 €
Reiheneckhaus (Nr.7)	143,44 qm	214,04 qm	ca.183 qm	Duplexparker	3.400 €	100 €	100 €	3.600 €



Für Rückfragen oder einen Termin bzgl. des Objekts können Sie mich gerne kontaktieren.



Elisa Glück
Immobilienmaklerin

