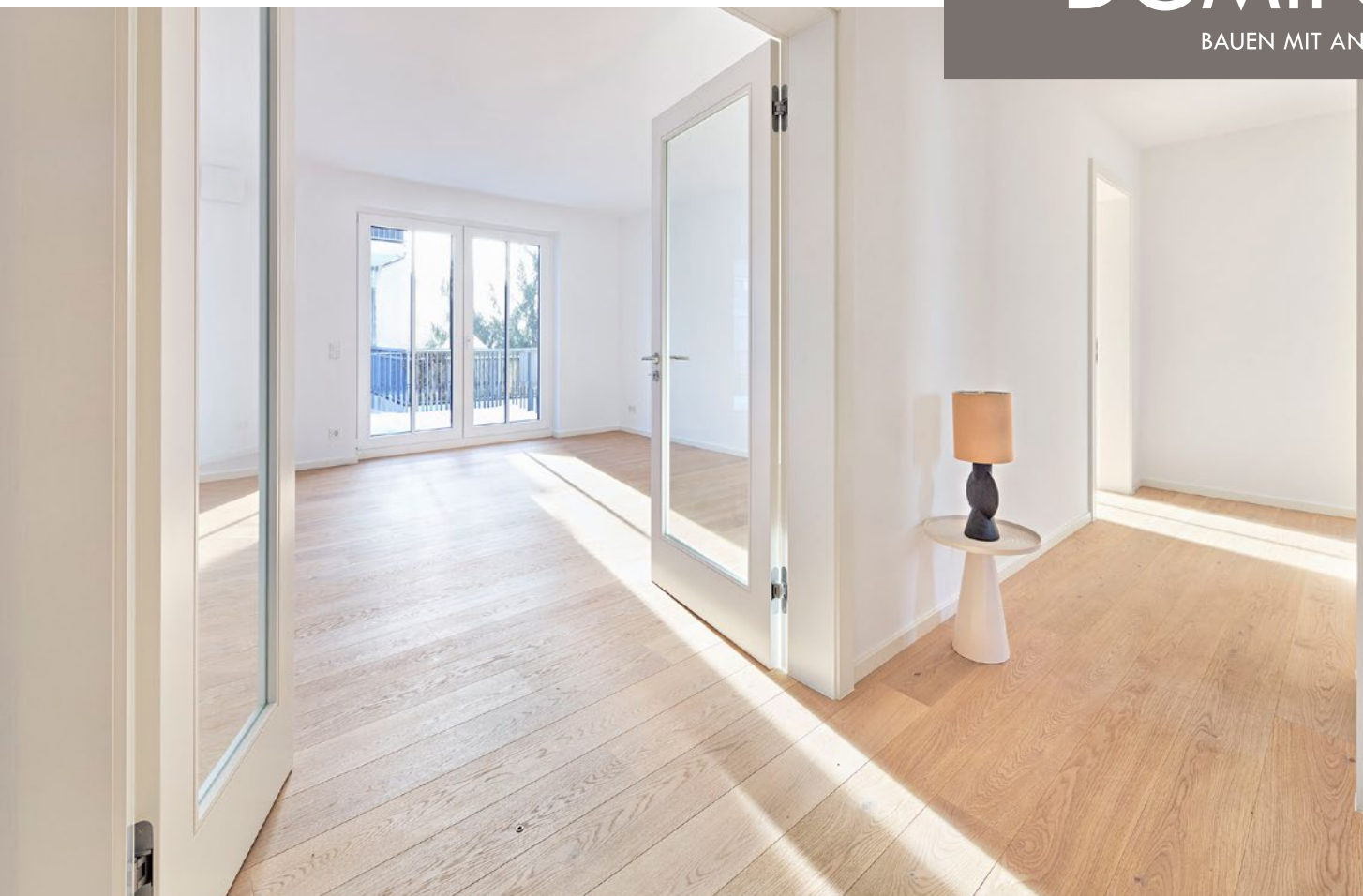


# WOHNUNG 3 OBERGESCHOSS

**DOMINO**  
BAUEN MIT ANSPRUCH



**THA<sup>32</sup>**

THADDÄUS-ECK-STRASSE 32  
MÜNCHEN | OBERMENZING

# OBERMENZING



## ZWISCHEN SCHLOSS UND VILLEN

Obermenzing wurde im Jahr 1938 als eigenständiger Stadtteil in die Landeshauptstadt eingemeindet und gehört heute zu den bevorzugten Wohngebieten Münchens: hier trifft altbewährte Tradition auf gediegenen Wohlstand. Eine Vielzahl an Parkflächen und stattlichen, mitunter majestätischen Bäumen lassen die Hektik des Straßenverkehrs vergessen, herrliche Straßenzüge mit vornehmen Ein- und Zweifamilienhäusern prägen das Stadtbild.

Freizeitsportler treffen sich unter anderem im weitläufigen Nymphenburger Schlosspark, der nur wenige Radlminuten von der Thaddäus-Eck-Straße entfernt liegt. Auch Kulturinteressierte kommen natürlich auf ihre Kosten: Regelmäßige Konzerte, Lesungen und andere Veranstaltungen finden nicht nur im Schloss Nymphenburg statt, sondern auch im Festsaal des Schlosses Blumenburg.

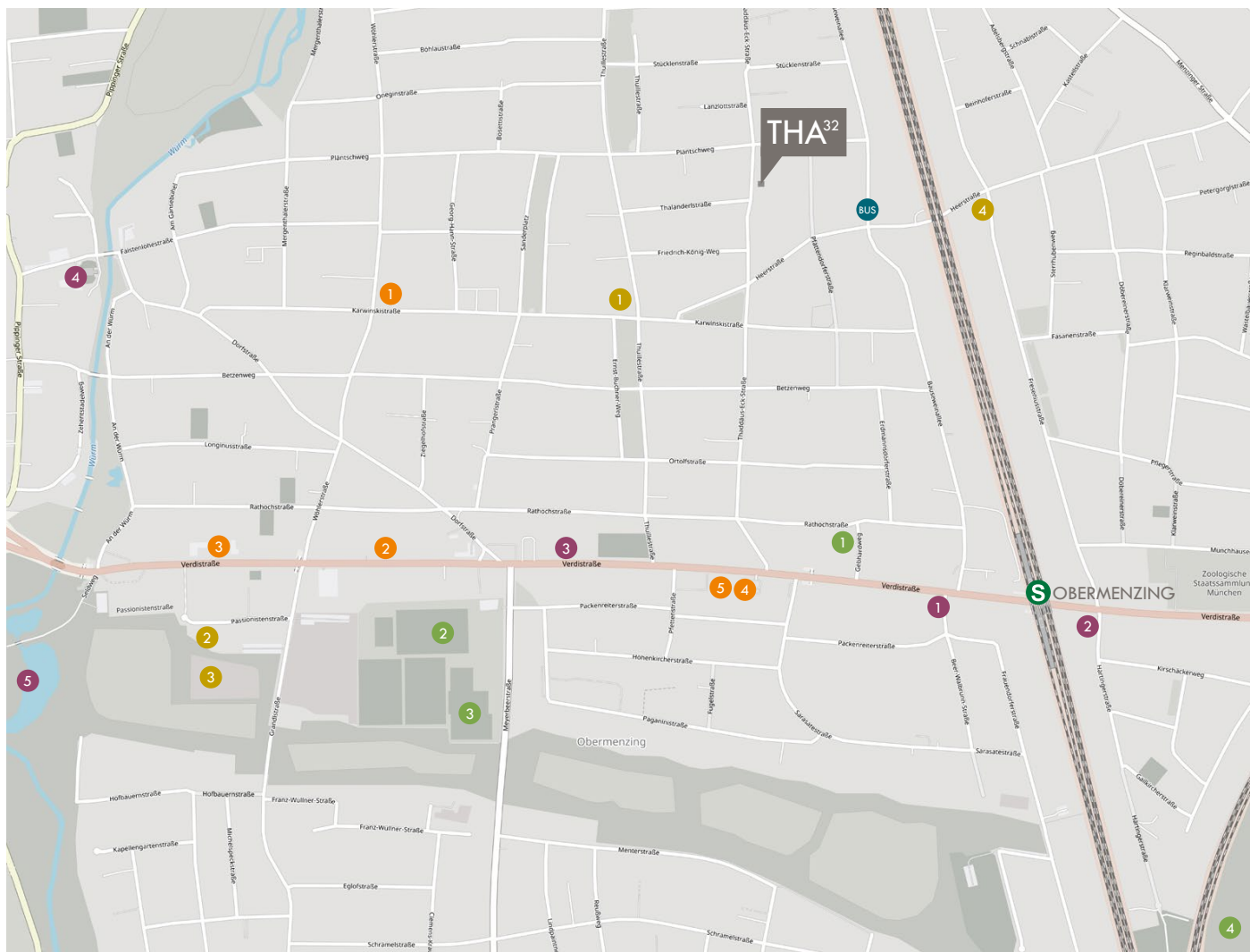
Die Umgebung zeichnet sich ferner durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus und ermöglicht so einen raschen und problemlosen Transfer zur Autobahn A8 sowie zum Autobahnring A99, dem zentralen Bindeglied zwischen der A9 und dem Flughafen. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, den bringt die S-Bahn von der Haltestelle Obermenzing in rund 10 Minuten ins Münchner Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.



Schloss Blumenburg



Pfarrkirche Leiden Christi



## KINDERGARTEN / SCHULE

- 1 Kindergarten & Krippe  
Pünktchen & Anton
- 2 Kindergarten
- 3 Grundschule Grandlstraße
- 4 Obermenzinger Gymnasium

## EINKAUFEN

- 1 Netto
- 2 Penny
- 3 Denn's Bio Markt
- 4 Edeka
- 5 Rossmann

## GASTRONOMIE

- 1 Wirtshaus Zum Grünen Baum
- 2 Grieche Taverna Naxos
- 3 Italiener Limoncello
- 4 Gasthof Zum Alten Wirt
- 5 Schlossschänke Blumenburg

## FREIZEIT / SPORT

- 1 Familienbad Aqua&Soul
- 2 Sportverein Obermenzing
- 3 Tennisclub Blumenburg e.V.
- 4 Nymphenburger Schlosspark

## ENTFERNUNG (IN MINUTEN)



Bus Heerstraße West → 4 min  
S-Bahn Obermenzing → 13 min  
S-Bahn Untermenzing → 14 min



Würm → 3 min  
Schloss Blumenburg → 6 min  
Nymphenburger Schloss → 16 min



Flughafen → 27 min  
Hauptbahnhof → 23 min  
Autobahnauffahrt A8 → 5 min



# WOHNUNG 3

## OBERGESCHOSS

OBERGESCHOSS		WFL. M <sup>2</sup>	W/NFL. M <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen		33,9	33,9
Schlafen		22,0	22,0
Kind		13,0	13,0
Bad		8,8	8,8
WC		1,4	1,4
Diele/Flur		10,7	10,7
		89,8	89,8
UNTERGESCHOSS		WFL. M <sup>2</sup>	W/NFL. M <sup>2</sup>
Hobbyraum	(zu 1/2)	11,3	22,5
Dusche/WC	(zu 1/2)	2,5	4,9
Abstellraum	(zu 1/2)	1,2	2,4
<b>Summe</b>		104,8	119,6
Putzabzug 1,5 %		-1,6	-1,8
Balkon (Süd)	(zu 1/2)	5,9	11,7
Balkon (West)	(zu 1/2)	1,5	3,0
<b>Gesamte Wohnfläche</b>		<b>110,6</b>	
<b>Gesamte Wohn-/Nutzfläche</b>			<b>132,5</b>

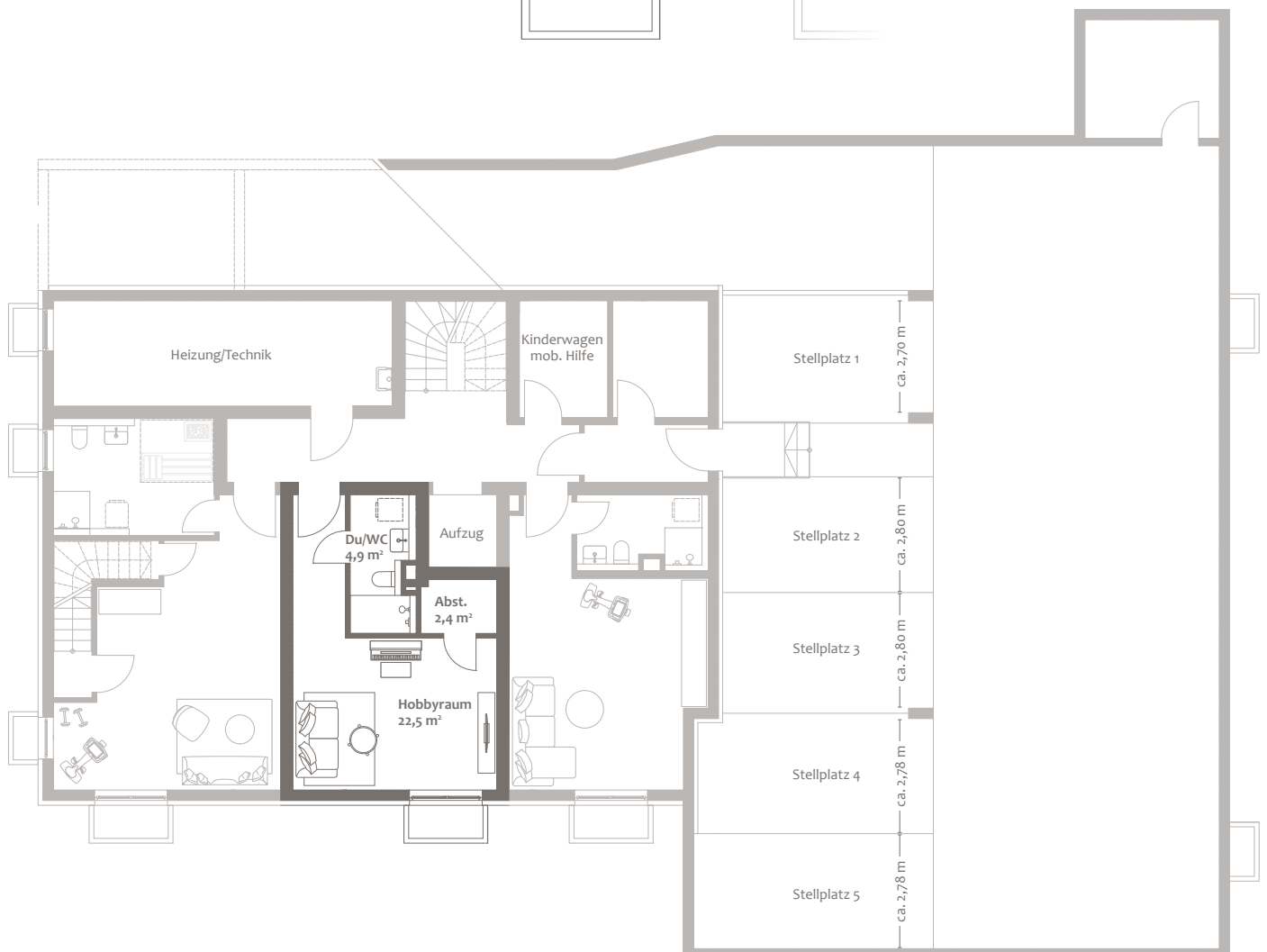
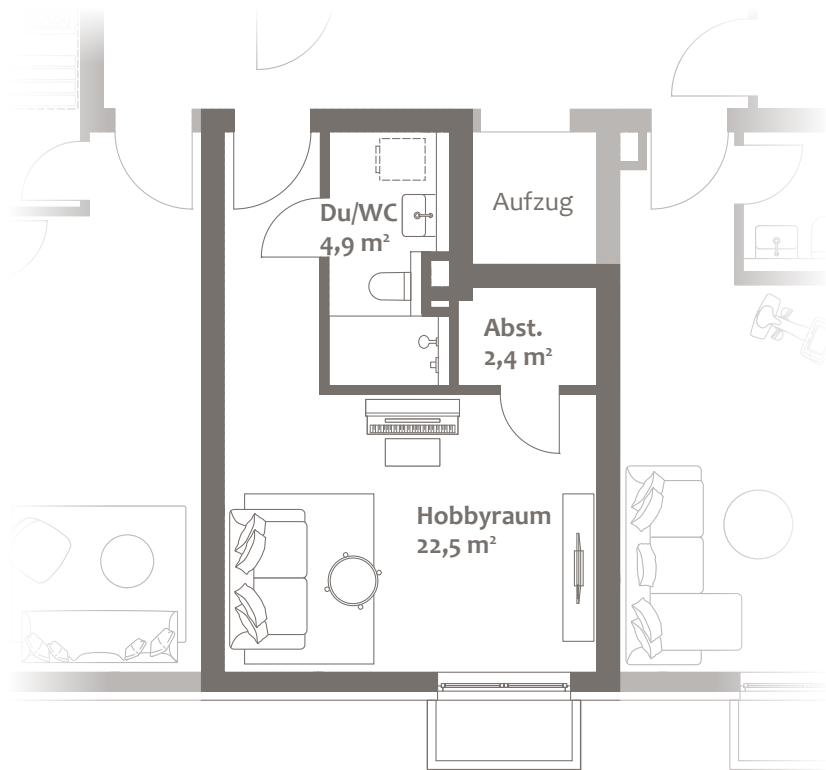
### 3-Zimmer-Wohnung

Flächenangaben sind ungefähre Werte.  
Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet.

# OBERGESCHOSS

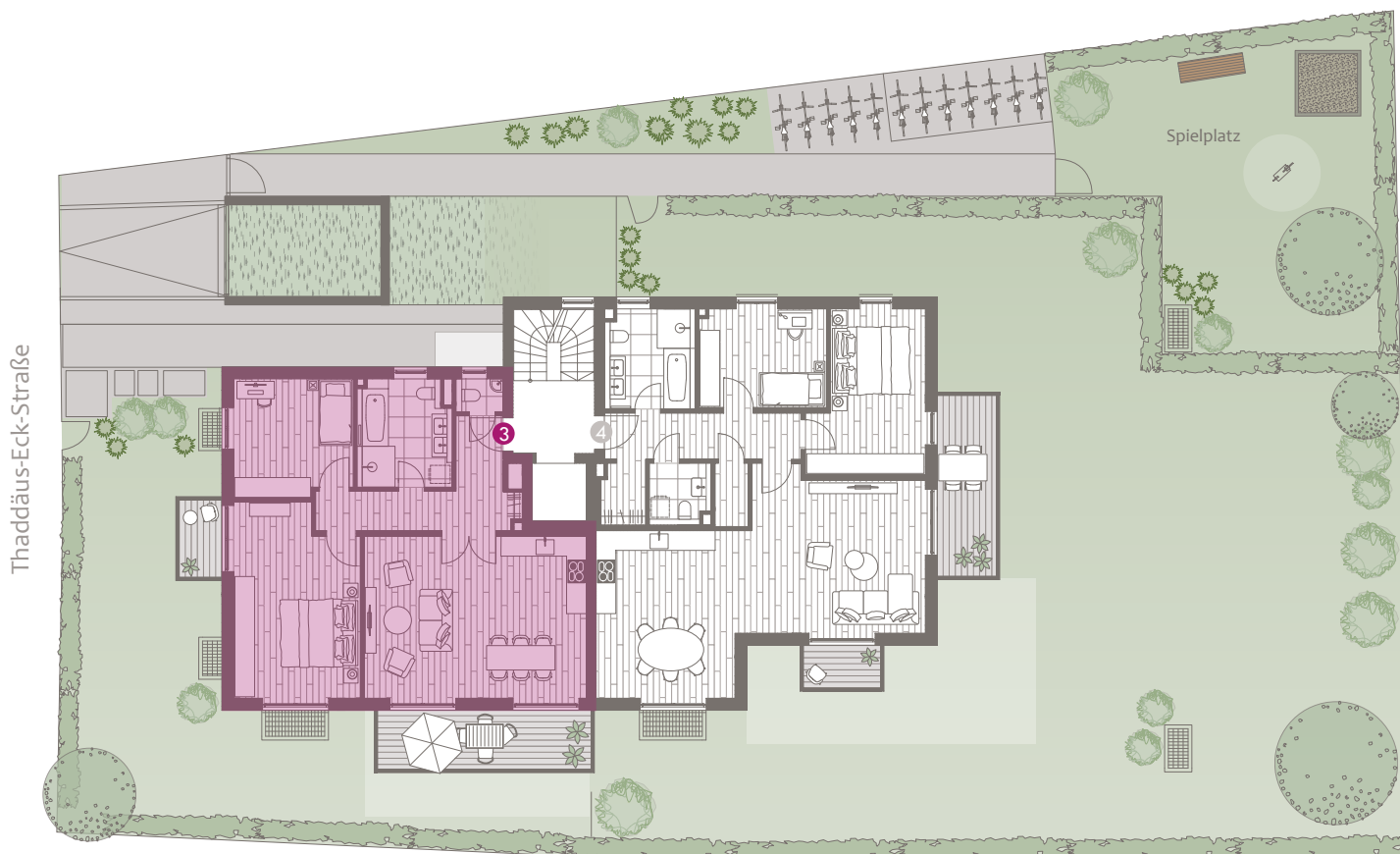


# UNTERGESCHOSS





# GRUNDSTÜCK & GRUNDRISS OG



## Wohnung 3, Obergeschoss

Wohnfläche ca. 110,6 m<sup>2</sup>,

Wohn-/Nutzfläche ca. 132,5 m<sup>2</sup>

### Kaltmiete

Tiefgaragenstellplatz

3.200 €

100 €

Ein Projekt von:

**DOMINO**

BAUEN MIT ANSPRUCH

**DOMINO Bau- und Handels GmbH**

Winzererstraße 47 · 80797 München

Tel. +49 89 30 79 22-0 · Fax +49 89 308 35 97

vertrieb@domino-bau.de · www.domino-bau.de

# ATTRAKTIVE WOHNQUALITÄT

NAHE DER WÜRM

## RUHIG UND NATURNAH AM STADTRAND WOHNEN

In idyllischer Lage von Obermenzing wartet diese vorzüglich ausgestattete und sorgfältig geplante Drei-Zimmer-Erdgeschosswohnung auf Eigentümer, die gerne ruhig und gut angebunden wohnen.

Die Wohnung verfügt über einen offen gestalteten Bereich zum Wohnen, Kochen und Essen. Großzügige Glasfronten sorgen für eine fantastische Belichtung.

Zur Erweiterung des Wohnbereiches steht ein Hobbyraum mit Dusche und WC im Untergeschoss zur Verfügung, der direkt über die Wohnung zugänglich ist.

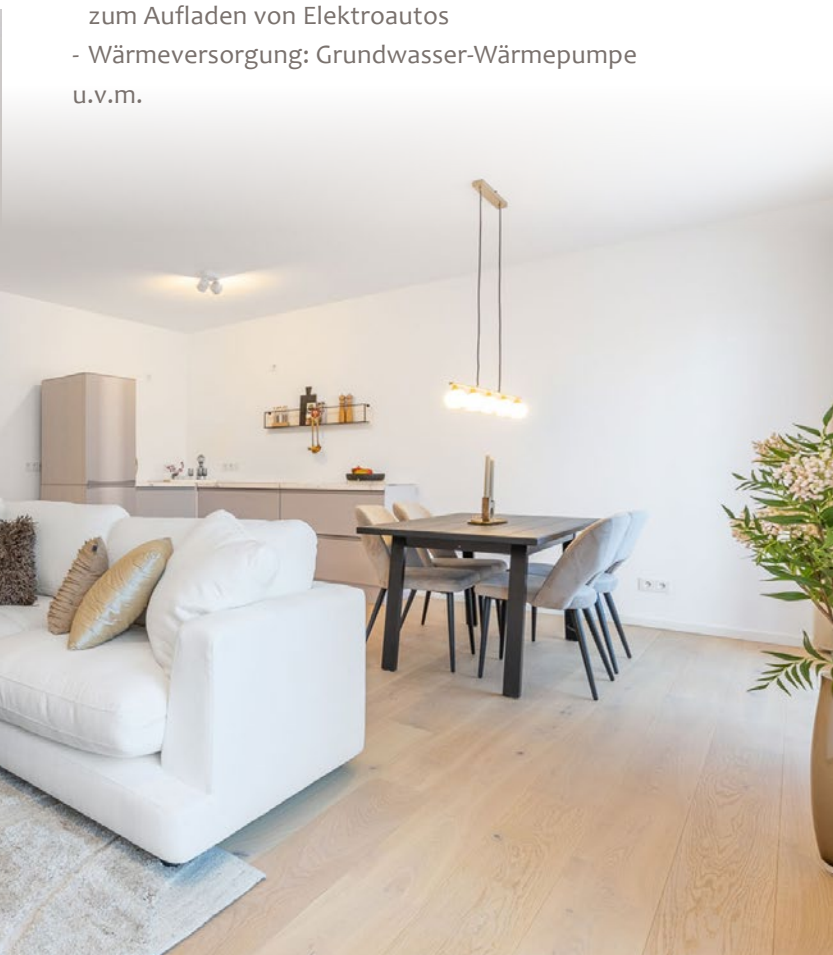






## WOHNEN

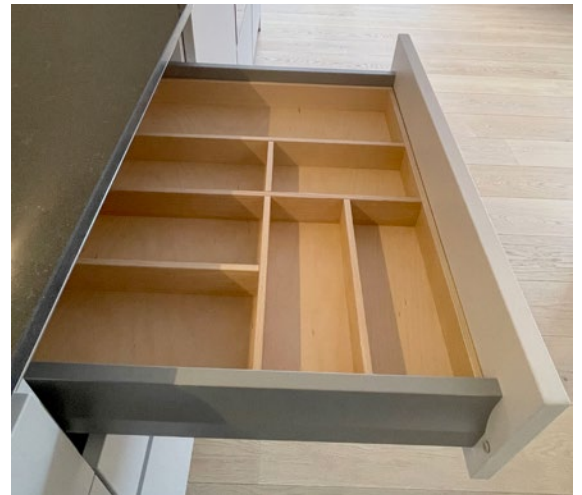
- elektrische Raffstores mit einer zentralen elektronischen Zeitschaltuhr ausgestattet und integrierter Astro-Funktion
- großzügiger, offen gestalteter Wohn-/Essbereich
- Vernetzung aller Aufenthaltsräume mit einem homeway-System
- Bodenbelag: hochwertige 3-Schicht-Dielenboden in Eiche gebürstet und weiß geölt, einschließlich weißer Holzsockelleisten ca. 6 cm Höhe
- vollständig angelegte Außenanlagen
- alle Tiefgaragenstellplätze mit Stromanschluss zum Aufladen von Elektroautos
- Wärmeversorgung: Grundwasser-Wärmepumpe u.v.m.





# KÜCHE

hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten  
namhafter Markenhersteller (Miele & Blaupunkt):  
Induktionsherd mit Muldenlüfter, Weinkühlschrank,  
Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination





# SCHLAFEN

- Wohnfläche: 22 m<sup>2</sup>
- helle bodentiefe Fenster



# BAD



- Keramikserie Geberit Xeno<sup>2</sup> in Weiß
- Einbauwanne Kaldewei Puro Ambiente in Weiß
- Armaturen Villeroy & Boch Just, verchromt
- Sonstige Accessoires (z.B. Handtuch- und Badetuchhalter, Papierhalter, Kristallspiegel, Toilettenbürste und -halter) Villeroy & Boch Just, oder gleichwertig, verchromt
- Unterschränke der Serie Geberit Xeno<sup>2</sup>
- Spiegelschränke der Serie Geberit Option Plus
- Sämtliche Duschtrennwände in Echtglas (Einscheiben-Sicherheitsglas)





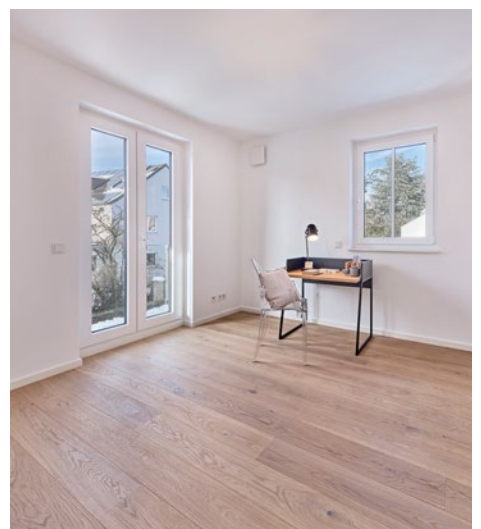
# WC



- Keramikserie Geberit Xeno<sup>2</sup> in Weiß
- Einbauwanne Kaldewei Puro Ambiente in Weiß
- Armaturen Villeroy & Boch Just, verchromt

# KIND

Wohnfläche: 13 m<sup>2</sup>



# HOBBYRAUM MIT DUSCHE/WC



- voll verputzt und gestrichen
- Fußbodenheizung
- Fußboden gefliest mit zusätzlicher Feuchtigkeitsabdichtung
- homeway-System Anschluss
- lichte Raumhöhe 2,57 m
- Fenster in Wohnraumqualität mit Fensterbänken
- betonierte Lichtschächte

## Dusche/WC:

- Keramikserie Geberit Xeno<sup>2</sup> in Weiß
- Armatur Villeroy & Boch Just, verchromt
- Dusche, gefliest mit Bodeneinlauf, Handbrause mit Wandstange





# AUSSENANSICHTEN





# BALKONE

