



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kensington - Exklusiv - Wunderschöne Neubau-Galeriewohnung mit 5 Zimmern im Dachgeschoss und einem Panoramablick auf die Berge



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_672	<b>Stand vom:</b>	05.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Ort:</b>	81737 München	<b>Wohnfläche:</b>	151,28 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Erstbezug

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	3.175,00 €	<b>Tiefgaragenstellplatz:</b>	90,00 €
<b>Warmmiete:</b>	3.779,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	25,12 €
<b>Kaution:</b>	9.525,00 €		

## Energiepass:

---

**Befeurung:** Erdwärme

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	juergen.lenhardt@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Galeriewohnung vorstellen zu dürfen, die sich in einer begehrten Lage in Ramersdorf-Perlach befindet. Auf großzügigen 151,28 Quadratmetern erstreckt sich hier ein einzigartiges Wohnkonzept, das höchsten Wohnkomfort und modernes Wohnen vereint.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hochwertigen Ausstattung und den durchdachten Details beeindruckt sein. Der großzügige Wohnbereich mit offener Einbauküche und Küchenblock lädt zu gemütlichen Kochabenden und geselligen Zusammenkünften ein. Der angrenzende Balkon mit einer Fläche von circa zehn Quadratmetern bietet Ihnen die Möglichkeit, die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die moderne Architektur des Neubaus und der hochwertige Parkettboden schaffen eine elegante Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer beeindruckt mit eleganten Glastrennwänden und hochwertigen Armaturen. Die Galerie mit Brücke ist ein architektonisches Highlight und verleiht der Wohnung einen besonderen Charme. Hohe Decken verleihen den Räumen ein großzügiges Raumgefühl und unterstreichen das moderne Wohnkonzept.

Ein Waschmaschinenanschluß befindet sich im Keller. Deckenspots für eine moderne Beleuchtung sorgen. Eine Netzwerkverkabelung in allen Räumen gewährleistet optimale Konnektivität für Ihre technischen Geräte.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Tiefgarage mit Autolift, die Ihnen bequemes Parken ermöglicht und Ihre Fahrzeuge sicher unterbringt.

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das keine Wünsche offen lässt, und genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Münchens.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage:

---

Die Ottobrunnerstraße 144 befindet sich in einer der begehrten Lagen in Ramersdorf-Perlach. Diese ruhige und dennoch zentral gelegene Straße bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und eine ideale Verbindung von urbanem Leben und Naherholung.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Supermärkte, die den täglichen Bedarf abdecken. Die nahegelegenen Grünflächen und Parks wie der Michaelibadpark bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Freien.

Die Ottobrunnerstraße profitiert zudem von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die nächste S-Bahn oder

U-Bahn-Station ist in Laufnähe und bietet eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum sowie an umliegende Stadtteile. Auch die Autobahnen A8 und A99 sind mit dem Auto bequem zu erreichen, was für eine optimale Mobilität sorgt.

Insgesamt bietet die Ottobrunnerstraße 144 eine ideale Kombination aus urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und naturnaher Wohnqualität und ist somit ein attraktiver Wohnort für anspruchsvolle Wohnungssuchende.

## Ausstattung:

---

- 5 Zimmer für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügiger Balkon mit ca. 10 Quadratmetern Fläche für entspannte Stunden im Freien
- Neubau mit moderner Architektur
- Hochwertiger Parkettboden für ein stilvolles Ambiente
- Offene Einbauküche mit Küchenblock, ideal für gesellige Kochabende
- Badezimmer mit eleganten Glastrennwänden
- Galerie mit Brücke, ein architektonisches Highlight
- Hohe Decken für ein luftiges Raumgefühl
- Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung für höchsten Komfort
- Deckenspots für eine moderne Beleuchtung
- Netzwerkverkabelung in allen Räumen für optimale Konnektivität
- Tiefgarage mit Autolift für bequemes Parken

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser schönen Wohnung steht Ihnen Herr Jürgen Lenhardt unter der Mobilfunknummer +49 172 6292 601 jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: Provisionfrei.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Ihre neue Küche



Wohn- und Esszimmer mit Blick auf die Galerie



helles Schlafzimmer mit hohen Decken



schönes Büro unter dem Dach



Galerie mit viel Licht



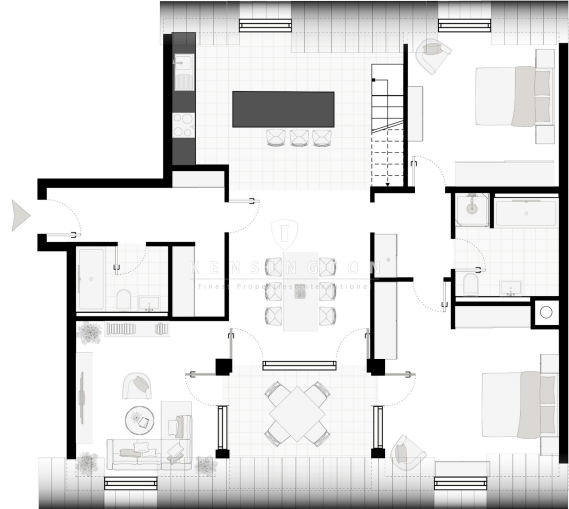
Badezimmer mit barrierefreier Dusche



sonniger Balkon mit Bergblick



Grundriss DG



Grundriss Galerie

