

# Menzinger Hof

Exklusive Eigentumswohnungen

Allacher Str. 210  
80997 München-Untermenzing



## Lagebeschreibung



©[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/cd/Frauenkirche\\_in\\_Muenchen.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/cd/Frauenkirche_in_Muenchen.jpg)

München gehört seit Jahren zu den beliebtesten und lebenswertesten Städten weltweit und beheimatet zahlreiche Unternehmen. Neben den wirtschaftlichen Faktoren bietet München ein hohes Kulturangebot, renommierte Bildungseinrichtungen und die niedrigste Kriminalitätsrate unter deutschen Großstädten. Dies führt zu einem enormen und ungebrochenen Bevölkerungszuwachs, der München auch zu einem gefragten und verlässlichen Immobilienstandort macht.

Im Nordwesten der Landeshauptstadt liegt der 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing, der neben großen Grün- und Freiflächen, einer optimalen Verkehrsinfrastruktur auch ein breites Angebot an Arbeitgebern und öffentlichen Einrichtungen aufweist. Ehemals ein Geheimtip, nimmt die Nachfrage auch hier immer stärker zu.



©Datei:München-Untermenzing Biergarten Inselmühle 749.jpg



©[https://www.naturorte.de/wp-content/uploads/2015/03/Hartmannshofer-Park\\_Wiese\\_NaturOrte.jpg](https://www.naturorte.de/wp-content/uploads/2015/03/Hartmannshofer-Park_Wiese_NaturOrte.jpg)

Das Baugrundstück liegt im südwestlichen Teil von Untermenzing an der Grenze zu Obermenzing. Neben einer sehr guten infrastrukturellen Lage, nahen Schulen, Kindergärten und Abdeckung aller anderen Bereiche des täglichen Bedarfs, zeichnet sich die Mikrolage besonders durch einen hohen Anteil an Grünflächen, wie die Würmauen, den Hartmannshofer Park und die Angerlohe aus.





## Objektbeschreibung



Auf dem sonnigen Südgrundstück entstehen zwei exklusive Mehrfamilienhäuser mit je nur vier Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit acht Einzelstellplätzen. Die zwei - vier Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf drei Wohnetagen, die im modernen Bauhausstil verwirklicht werden und große Terrassenflächen bieten.

Alle Wohnungen mit 42 - 106 Wohnfläche bzw. 45 -141 qm Wohn-Nutz-Fläche weisen moderne Grundrisse mit offenen Wohn-Ess-Bereichen, effizienten Verkehrsflächen und durchdachten Badezimmern auf. Der Wohnungs- und Flächenmix deckt so die Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen ab.



Das direkt mit dem Lift erreichbare Untergeschoss bietet neben der Tiefgarage mit Einzelstellplätzen, den allgemeinen Technikräumen, einen Fahrradabstellraum, jeweils einen Wasch-Trockenraum pro Haus und ein eigenes Kellerabteil pro Wohneinheit. Jede Wohnung ist auch von der Tiefgarage barrierefrei erreichbar.



## Ausstattungsbeschreibung



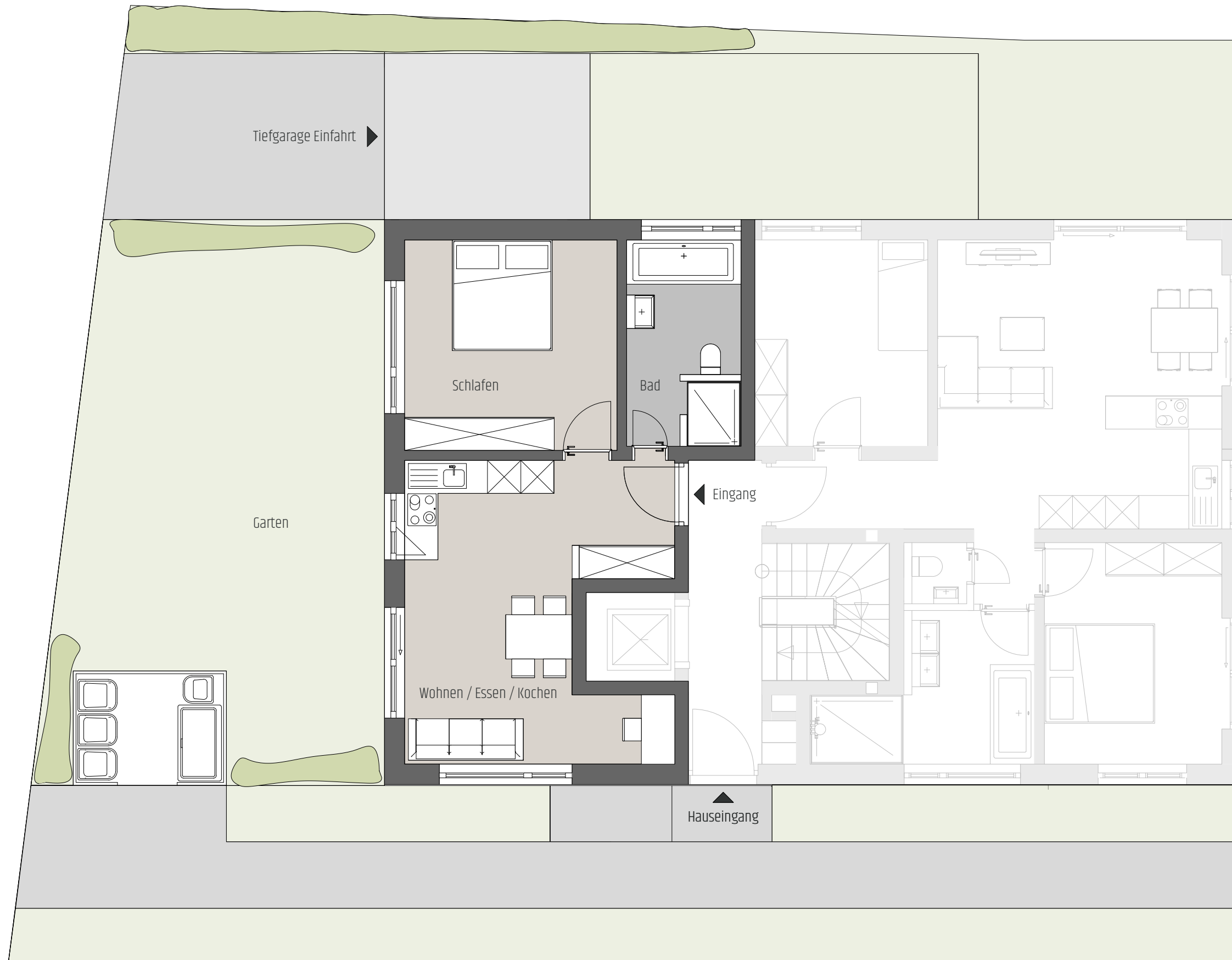
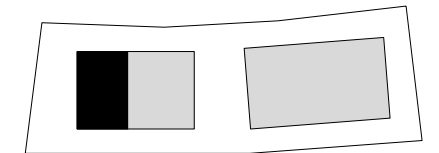
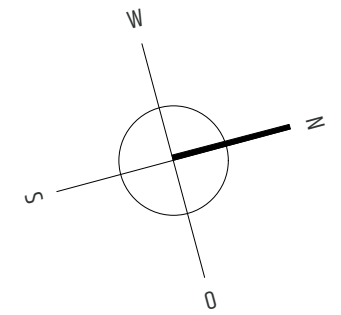
Die hochwertige Ausstattung der in massiver Ziegelbauweise erstellten Häuser umfasst moderne Aluminium-Kunststofffenster, zentral steuerbare Aluminium-Rollläden; eine Niedrigenergie-Heizanlage für die Warmwasserbereitung, sowie Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Als Bodenbeläge kommen österreichisches Eichenparkett als Landhausdiele verlegt und großformatiges Feinsteinzeug zur Ausführung. Stumpf einschlagende, überhohe Innentüren in Weißlack und eine umfangreiche Elektroausstattung mit LAN-Verkabelung und dem Schalterprogramm GIRA E2 komplettieren den Qualitätsanspruch der Häuser.

Alle Wohneinheiten verfügen über mindestens ein vollwertiges Bad mit Badewanne und bodengleich gefliester Dusche. Alle Bäder erhalten einen Wand- und Bodenbelag aus großformatigen Feinsteinzeugfliesen. Die Duschen werden hierbei raumhoch und die Nebenbereiche nach Planung des Architekten bis zu 1,20m hoch gefliest. Für die Badkeramik kommen Produkte von Duravit und für die Armaturen hansgrohe zur Ausführung. Die Duschen mit Kopfbrause werden durch moderne Duschnischen oder Echtglas-Wände abgetrennt.



# Wohnung Nr. 1 / Haus 1

Erdgeschoss

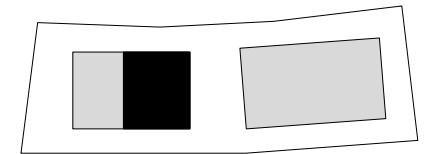
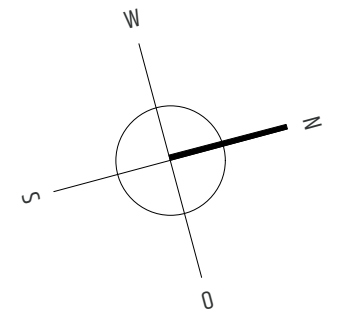


Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

0 1 2 3 4 5 m

# Wohnung Nr. 2 / Haus 1

Erdgeschoss

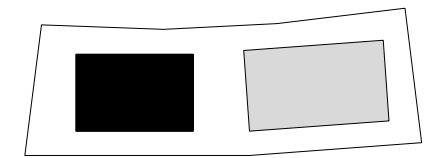
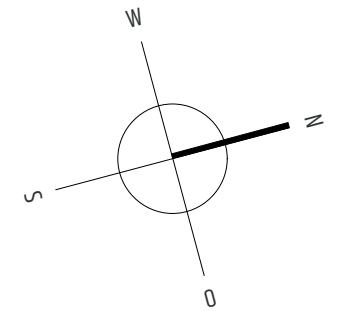
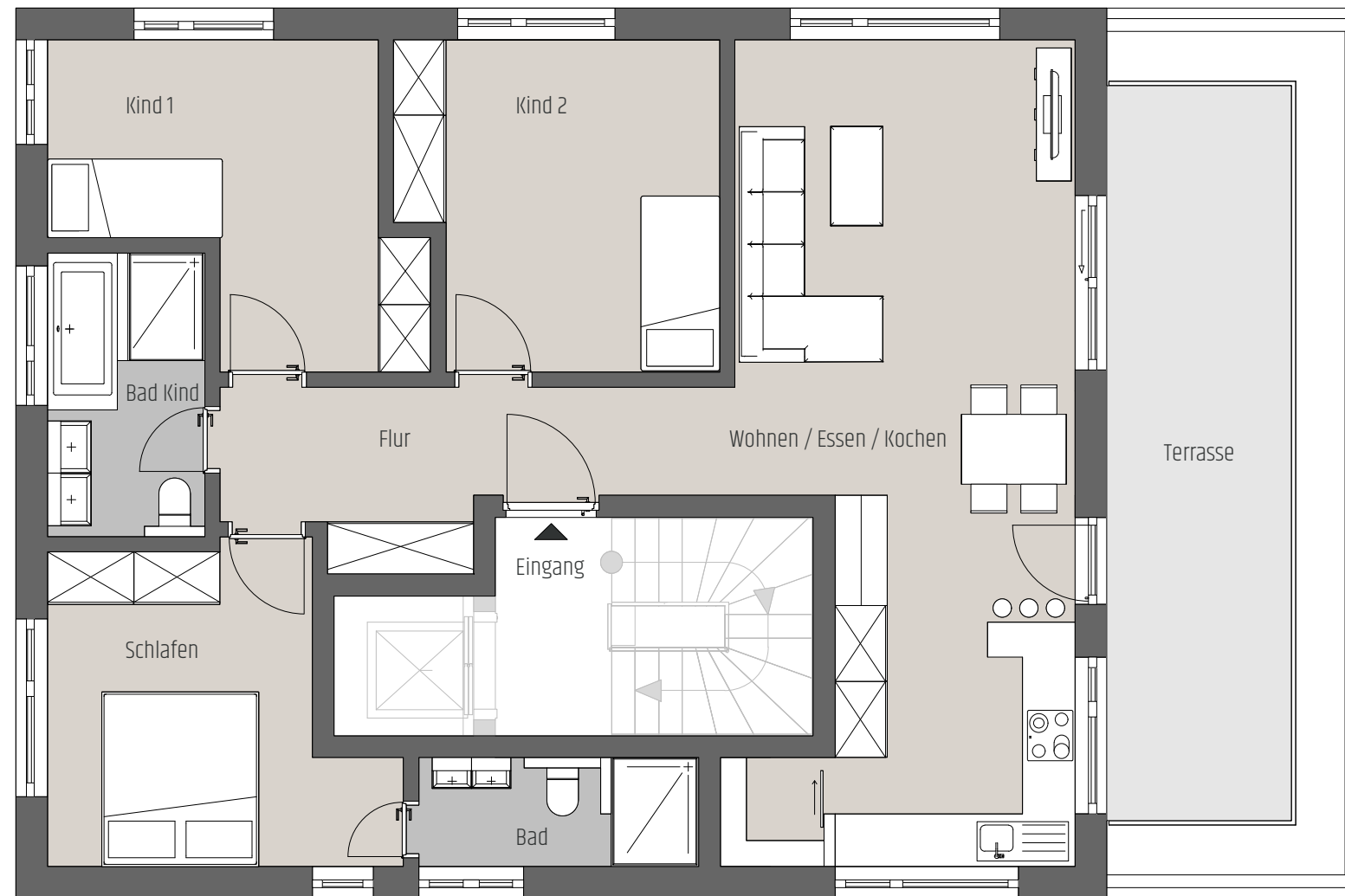


Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.



# Wohnung Nr. 3 / Haus 1

1. Obergeschoss

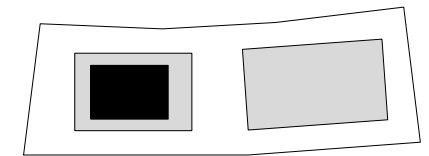
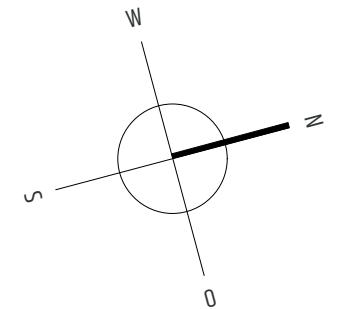
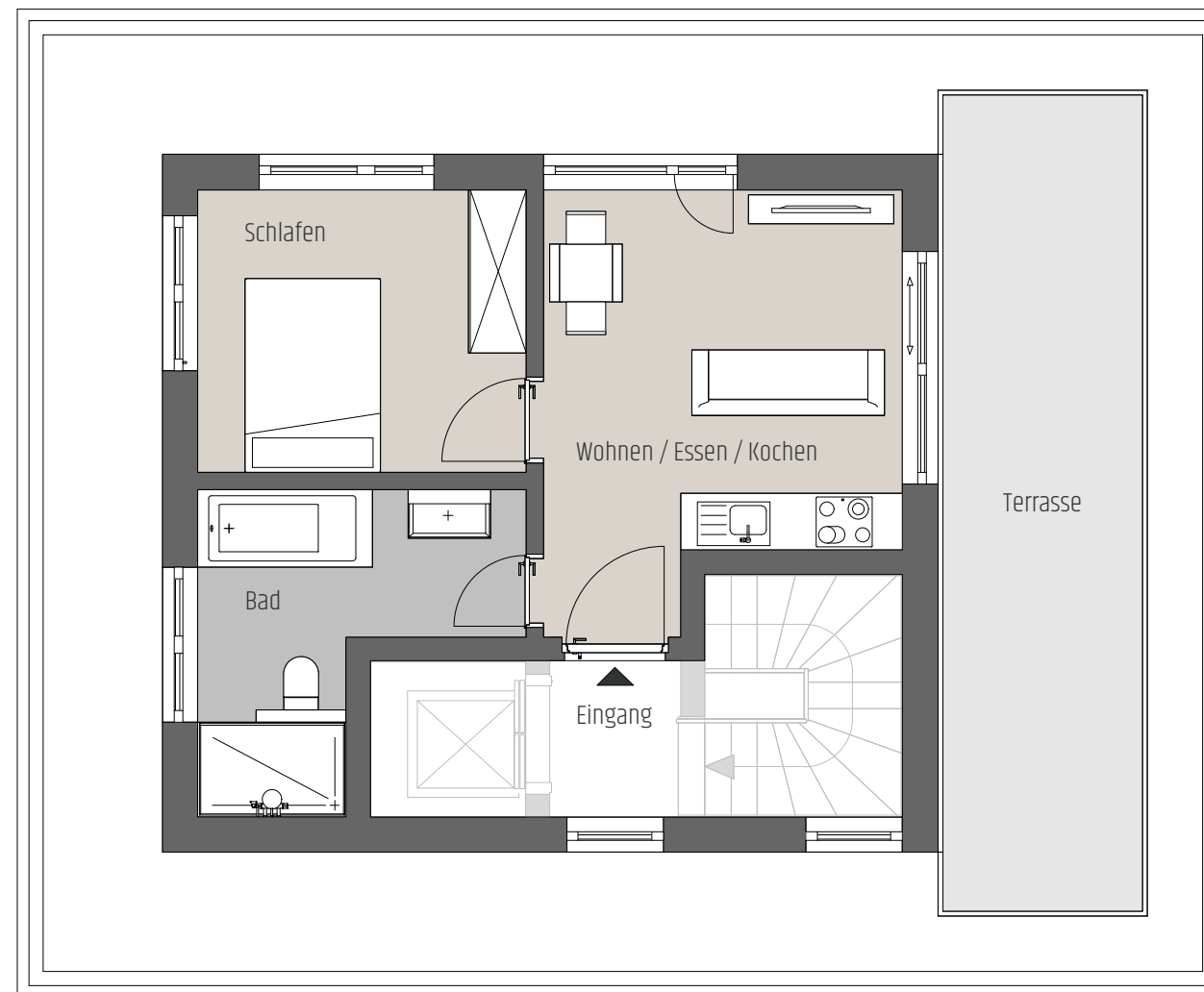


Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.



# Wohnung Nr. 4 / Haus 1

2. Obergeschoss



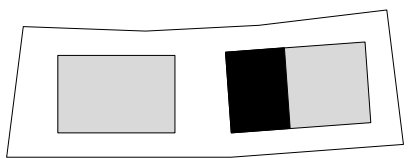
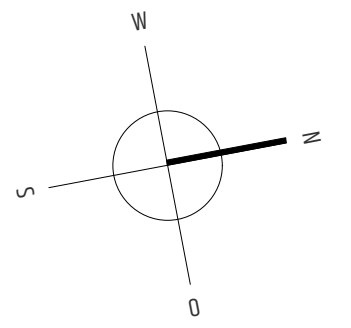
Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.





# Wohnung Nr. 5 / Haus 2

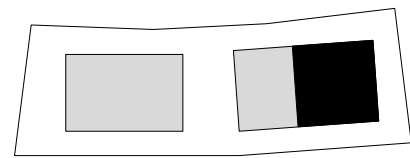
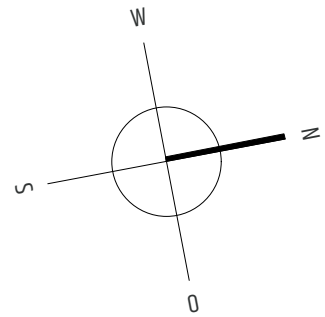
Erdgeschoss



Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.



# Wohnung Nr. 6 / Haus 2



Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.



Erdgeschoss

Garten

Kind

Wohnen / Essen / Kochen

Flur

Eingang

WC

Schlafen

Bad

Hobbyraum

Abstellraum

Sauna

Bad

Hauseingang

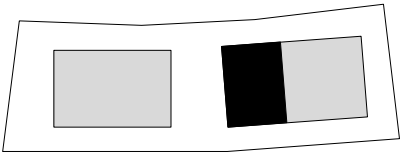
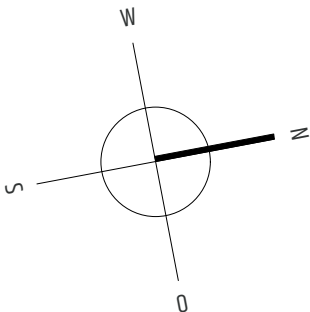
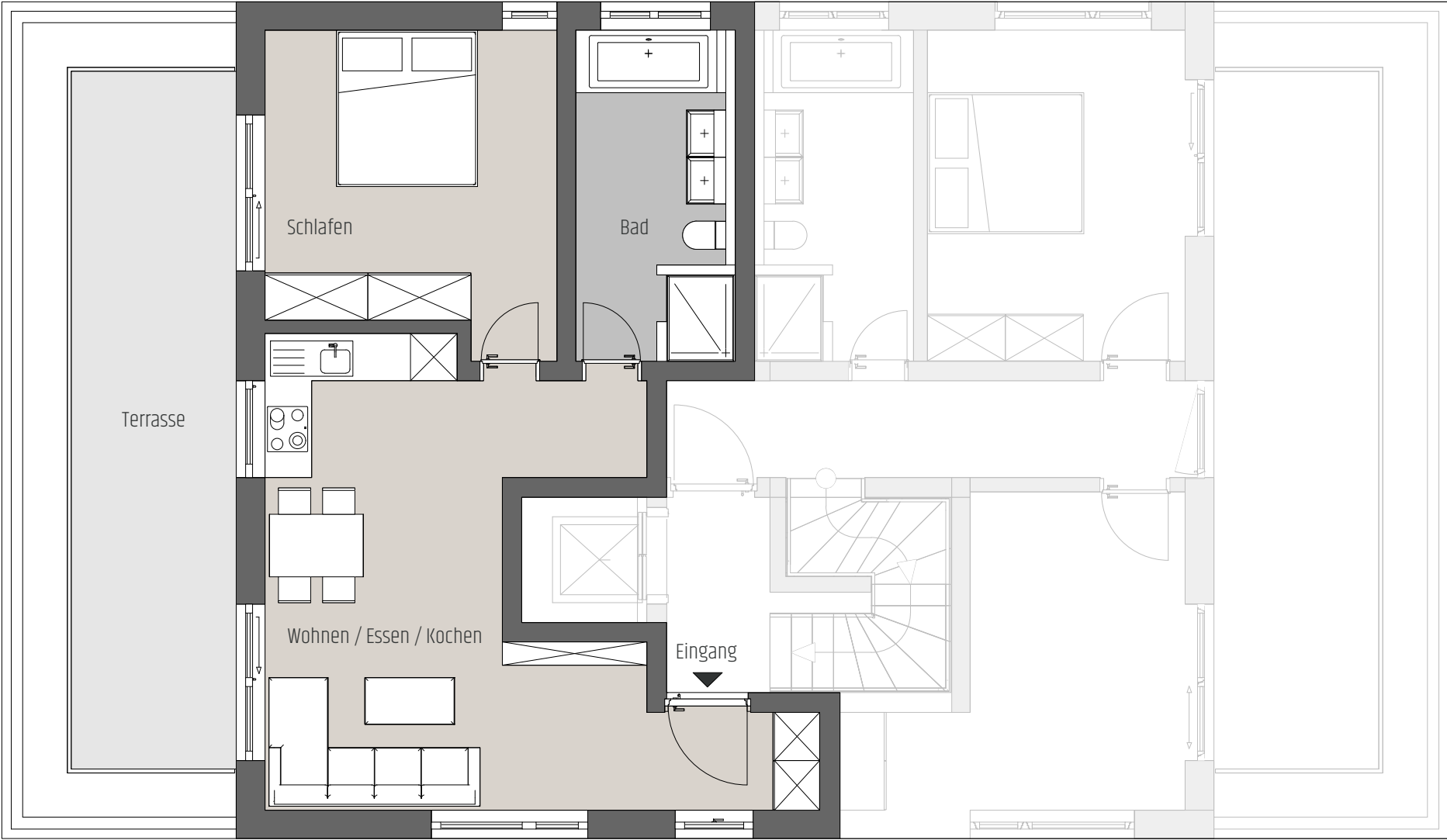
Spielplatz

Untergeschoss

Eingang

# Wohnung Nr. 7 / Haus 2

1. Obergeschoss

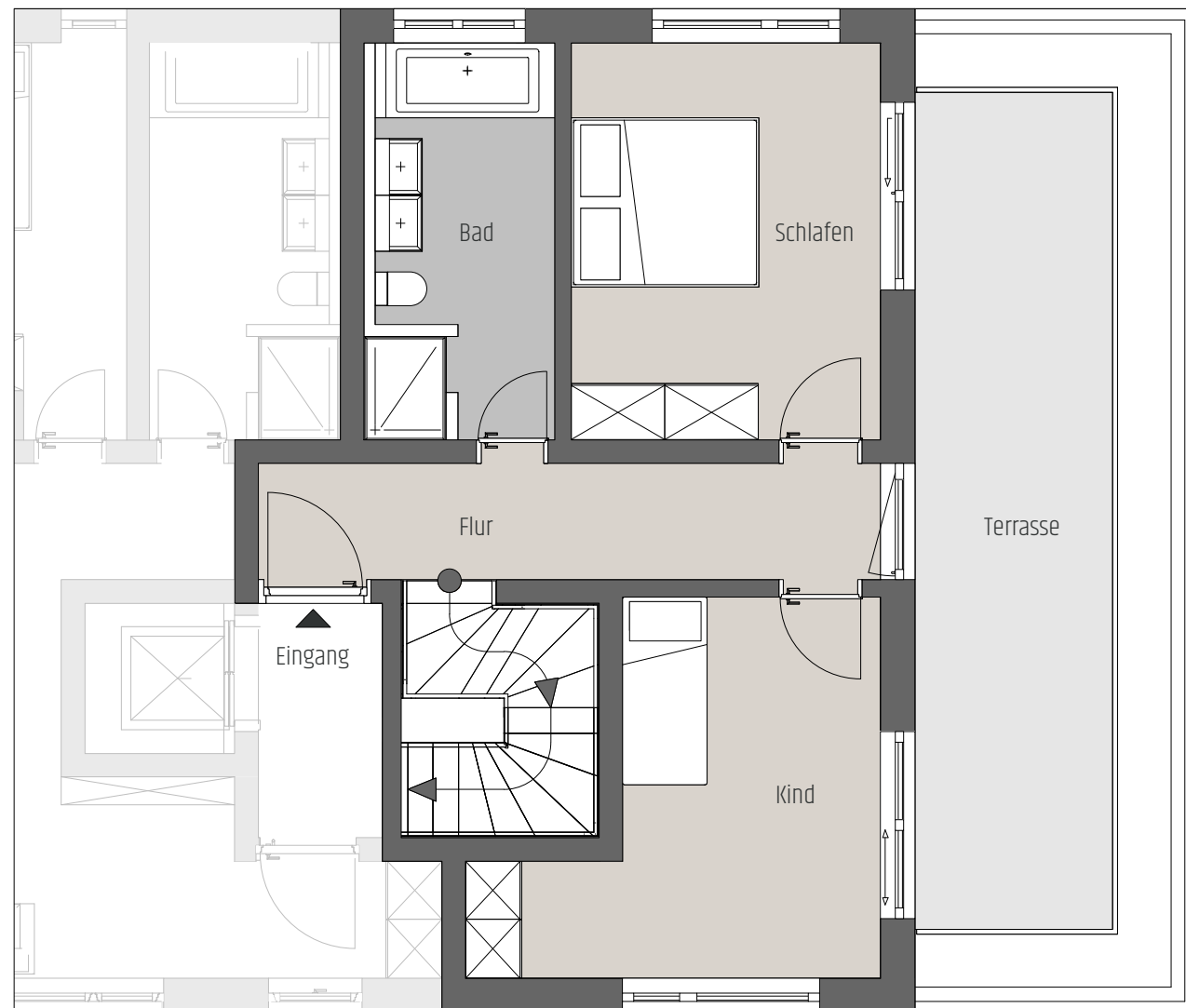
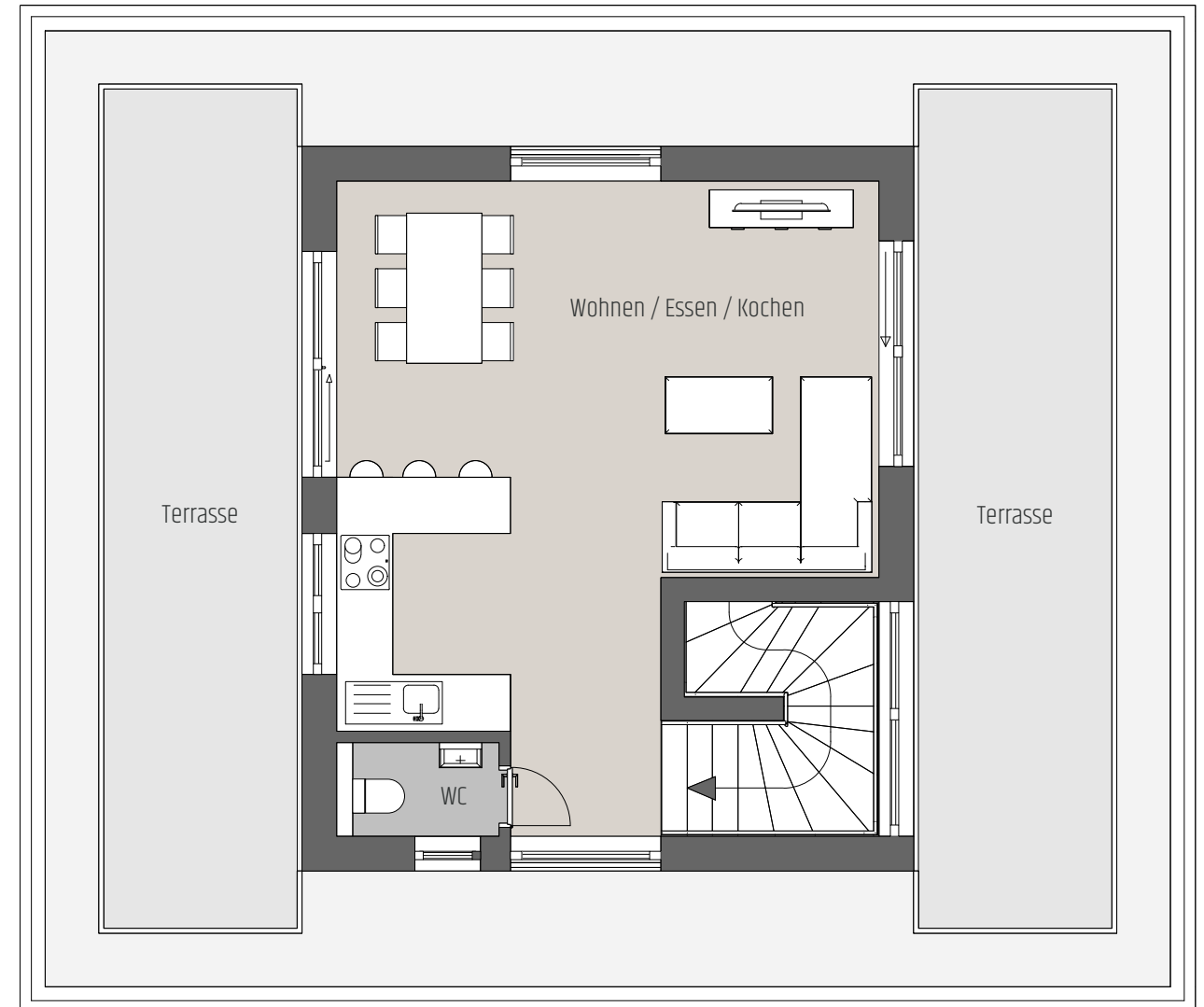


Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

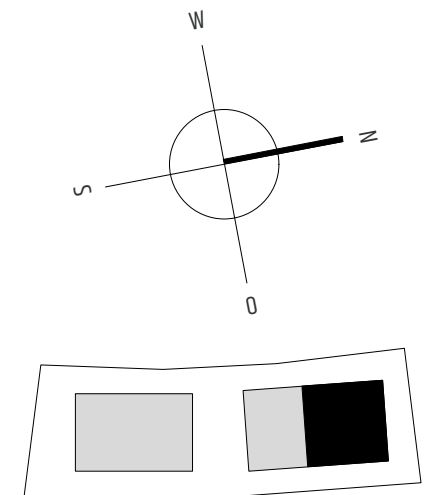


Wohnung Nr. 8 / Haus 2

2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis enthalten.



## Preisliste

### Allacher Straße 210

Haus 1	Lage	WFl. (qm)	WNFl. (qm)	Garten (qm)	Preis (€)
WE 1 (barrierefrei)	EG	45,2	51,0	52,9	verkauft
WE 2 (barrierefrei)	EG	71,4	82,2	63,8	verkauft
WE 3	1. OG	99,6	114,3	--	1.050.000
WE 4	Penthouse	42,1	57,1	--	450.000

Haus 2	Lage	WFl. (qm)	WNFl. (qm)	Garten (qm)	Preis (€)
WE 5 (barrierefrei)	EG	73,9	82,5	68,1	verkauft
WE 6	EG/ ST	101,7	131,6	76,0	verkauft
WE 7	OG	59,9	72,9	--	reserviert
WE 8	OG/ TG	106,9	141,4	--	1.095.000

Tiefgaragen-Einzelstellplatz je € 30.000

## Haftungsausschluß

Alle Angaben wurden mit großer Sorgfalt erstellt und entsprechen zum Zeitpunkt der Herausgabe des Exposés dem aktuellen Stand der Informationen. Die Visualisierungen sind Beispiele, sie sind nicht Bestandteil des Vertrags und stellen keinen Leistungsumfang dar. Das gilt auch für die in Grundrissen und Illustrationen abgebildeten Küchen, das Mobiliar und die Ausstattung. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen, Änderungen, Irrtümer und Druckfehler sind ausdrücklich vorbehalten. Das gilt nicht bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen falschen Angaben. Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver und statischer Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Abweichungen, bedingt durch behördliche Auflagen oder neue gesetzliche Bestimmungen, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die genannten Änderungen dürfen keine Wertminderung des Vertragsobjektes zur Folge haben und müssen für den Käufer zumutbar sein. Die Änderung der Wohnfläche bis maximal 3,0 % gilt als zumutbar.

## Kontakt

H.E.U. Management GmbH  
Wolfratshauser Str. 53  
82049 Pullach im Isartal  
[www.heu-management.de](http://www.heu-management.de)

Email: [info@heu-living.com](mailto:info@heu-living.com)  
T: +49 89 86 307 377  
Mobil: +49 151 19 400 301