

# Leben statt Wohnen



aus der Sicht des Illustrators

Helles und Offenes MFH mit 5 Wohneinheiten.  
Luxuriöses Penthouse, 2 Erdgeschoßwohnungen mit  
großen Privatgärten und 2 Obergeschoßwohnungen  
mit Südbalkonen



# Lagebeschreibung

## Ankommen und daheim sein!

Allach-Untermenzing ist einer der begehrtesten Stadtteile Münchens und überzeugt seit jeher mit einer angenehmen Mischung aus urbanem Flair und naturnahem Wohnen. Zum Münchener Zentrum gelangt man in nur wenigen Minuten. Dieser freundliche Ort wird jedem zuteil, der in eine der fünf Wohnungen einzieht, welche in Zukunft hier errichtet werden. Hier erwarten Sie eine wunderbare Mischung aus moderner Gestaltung und intelligenter Bauweise.

Der begehrte Münchner Stadtteil hat einiges zu bieten rund um das Thema Freizeit, Kultur und Bildung. Es gibt verschiedenste Angebote, seine Hobbies zu verfolgen, neue Orte und Aktivitäten kennenzulernen. In wenigen Minuten sind diese Orte zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Doch auch, wenn man das Zentrum von München erkunden will, ist dieses in wenigen Minuten per S-Bahn zu erreichen. Der Freizeitplanung steht somit nichts im Wege.



# Lagebeschreibung



## SPORT UND FREIZEIT

Unter anderem findet man in Allach-Untermenzing ein breites Angebot von Fitnessstudios, Spielplätzen und Sportvereinen. Mit seinen überragenden Sportvereinen hat jeder die Möglichkeit, sich in Sachen Sport auszuprobieren und zu verwirklichen in ganz München und Umgebung bietet Allach in verschiedensten Kategorien stets spannende Spiele mit überaus zufriedenstellenden Ergebnissen. Für Menschen, die lieber alleine trainieren, eignen sich die zahlreichen Fitnessstudios optimal Und für das Auspowern in der Freizeit sind mit Einrichtungen, wie dem Schwimmbad keine Grenzen gesetzt.





# Lagebeschreibung

## AUSGEHEN, EINKAUFEN, KULTUR

Wer sich für historische Ereignisse interessiert, wird in diesem Stadtteil fündig. Durch aktuelle Ausstellungen gibt es hier so einiges zu lernen und verstehen – Allach-Untermenzing schreibt mit örtlichen Skulpturen und Ereignissen sogar eigene Geschichte.

Wer sich nicht für Historik begeistern kann, wird in seiner Freizeit trotzdem kulturelle Vorhaben miterleben dürfen. Allach bietet zu jeder Jahreszeit Veranstaltungen für jedermann an, die Menschen zusammenbringen und vereint.



# Lagebeschreibung



## BILDUNG

Mit Schulen ist Allach-Untermenzing bestens ausgerüstet. Von mehreren Grundschulen bis zu Gymnasien, Realschulen und Hauptschulen ist alles dabei. Die freundlich aussehenden Schulgebäude sind optimal im ganzen Stadtteil verteilt und somit, je nach Wohnort, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Vor der Grundschule gibt es außerdem ein großes Angebot von Kindergärten und Kindertagesstätten – was die Bildung und das sichere Umfeld der Kinder angeht, ist für Familien in Allach gesorgt.

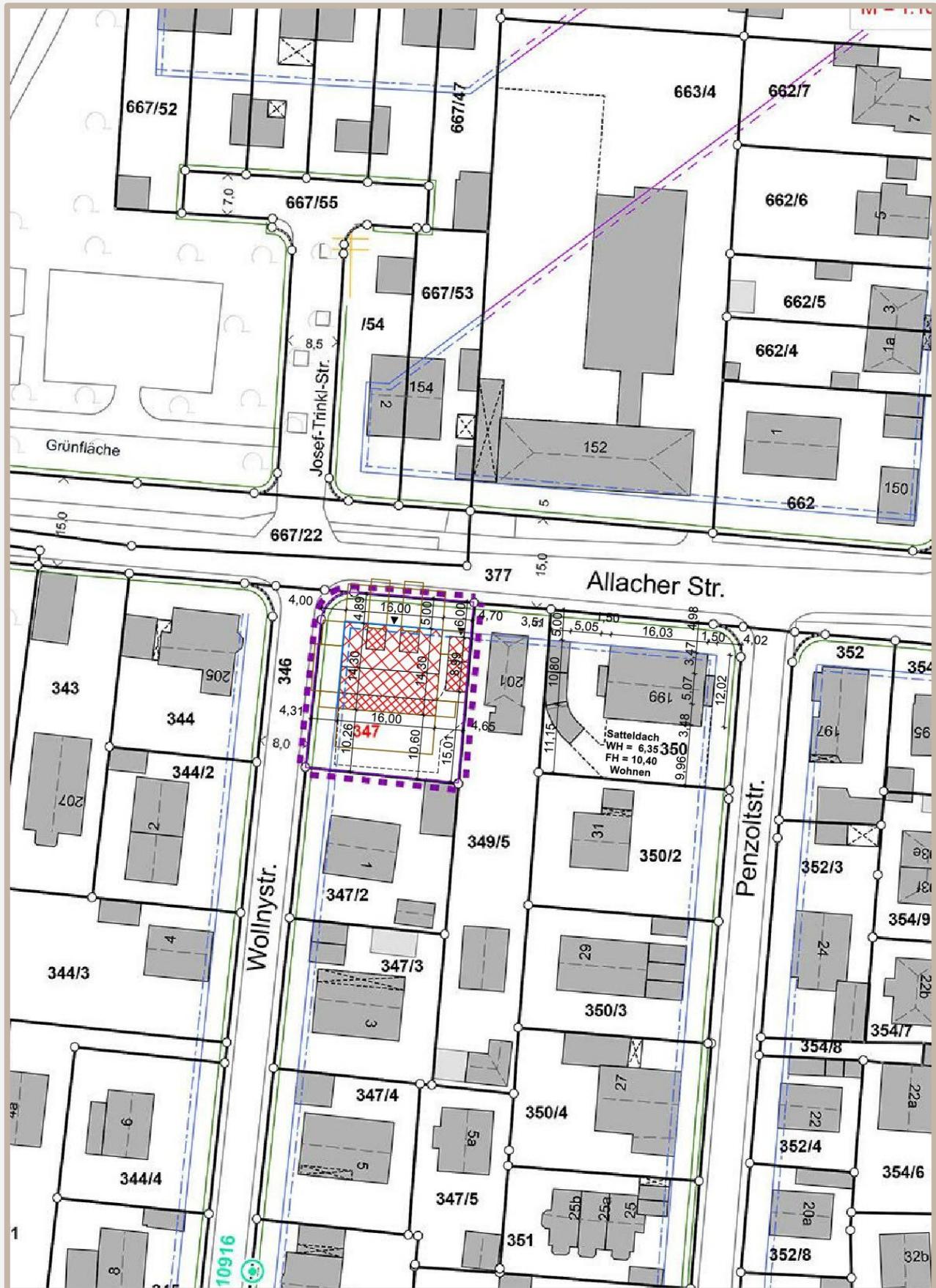




# Eckdaten

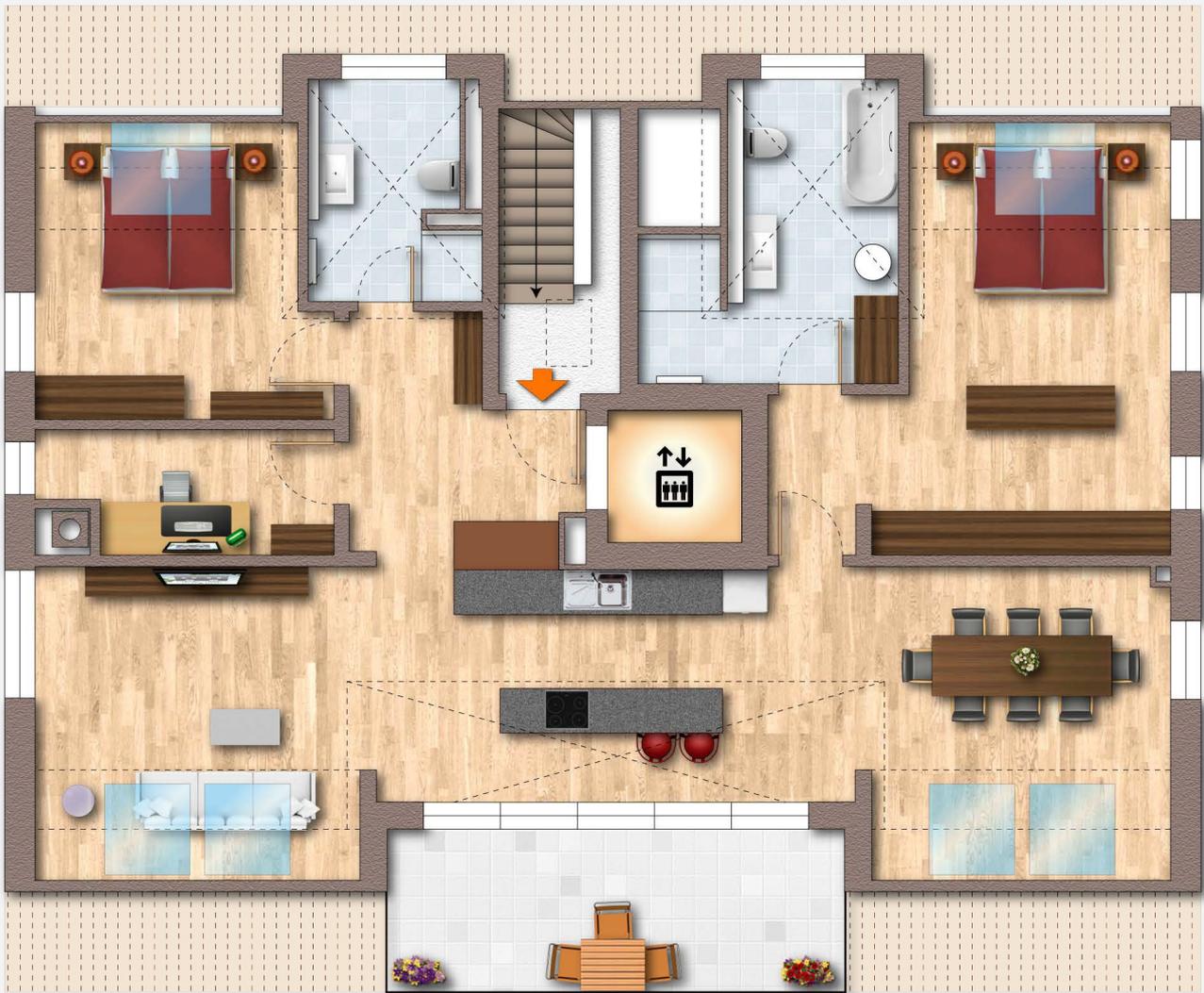
<b>Adresse</b>	auf Anfrage	
<b>Objektart</b>	Penthousewohnung in MFH	
<b>Etagen</b>	DG / Pent	
<b>Zimmer</b>	4 Zi. + Kellerabteil + allgemeiner Waschraum + großer Kinderwagen Abstellraum	
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	ca. 124m <sup>2</sup>	
<b>Baujahr</b>	Neubau	
<b>Zustand</b>	Erstbezug	
<b>Preis</b> (zzgl. Tiefgaragenstellplatz)	Kaltmiete 2.750,-€ /mtl.	Warmmiete 3.246,-€ /mtl.
<b>Tiefgaragen-Einzelstellplatz</b>	je 100,-€/mtl. á TG-Stl	
<b>Provision</b>	Keine Mieterprovision	

# Lageplan





# Wohnung 5



Zimmer	Angaben in m <sup>2</sup>
Diele	8,59m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	50,95m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	12,51m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	22,18m <sup>2</sup>
priv. Büro	6,08m <sup>2</sup>
Bad	5,82m <sup>2</sup>
Dachterrasse	7,00m <sup>2</sup> (14,00m <sup>2</sup> )
Masterbad	10,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>123,95m<sup>2</sup></b>

# Untergeschoss



# Im selben Haus :

<b>Zimmer</b>	<b>Whg 1:</b> 4 Zi. + Keller mit 6,24 m <sup>2</sup> <b>Whg 2:</b> 3 Zi. + Keller mit 5,58 m <sup>2</sup> <b>Whg 3:</b> 4 Zi. + Keller mit 6,24 m <sup>2</sup> <b>Whg 4:</b> 3 Zi. + Keller mit 5,58 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Whg 1:</b> ca. 114m <sup>2</sup> ca. 213 m <sup>2</sup> privat Garten <b>Whg 2:</b> ca. 75m <sup>2</sup> ca. 172 m <sup>2</sup> privat Garten <b>Whg3:</b> ca. 98m <sup>2</sup> <b>Whg 4:</b> ca. 71m <sup>2</sup>		
<b>Preis</b> (zzgl. Tiefgaragenstellplatz)		Kaltmiete	Warmmiete
	ETW 1 *	2.600,- €	3.164,- €
	ETW 2 */***	1.725,- €	2.125,- €
	ETW 3*	2.200,- €	2.692,- €
ETW 4*/***	1.650,- €	2.038,- €	
<b>Provision</b>	<b>Keine Mieterprovision</b>		
<p>Zu jeder Wohnung sind zwei kostenfreie Fahrradstellplätze zugeordnet          *Zu diesen Wohnungen ist ein Tiefgaragen-Stellplatz zu mieten          **Zu dieser Wohnung steht zusätzlich ein zweiter barrierefreier Tiefgaragenstellplatz nach Wahl zur Verfügung          *** Diese Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und zugänglich</p> <p><i>Die Wohnflächen wurden anhand der Rohbaumaßnahmen aus den Eingabep länen ermittelt; in den Flächenmaßen sind die Fenstertürnischen enthalten; Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind je zur Hälfte enthalten. In den Dachgeschossen sind Flächen mit einer Höhe zwischen 1,0 m und 2,0 m nur zur Hälfte gerechnet</i></p> <p>Die Mietpreisliste gilt bis auf weiteres (Stand Juni 2024)</p>			



# Widerruf

Dieses Prospekt wurde mit großer Sorgfalt und nach den Vorgaben des Verkäufers hergestellt.

Trotz aller Sorgfalt erheben alle Angaben, insbesondere zu den steuerlichen und rechtlichen Grundlagen, keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für den Inhalt sind nur die zu dem Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes bekannten uns erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Gewährleistungsansprüche sowie gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner für Prospektangaben sind ausgeschlossen.

Abweichende Aussagen von den Prospektangaben sind unzulässig, es sei denn sie wurden vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt.

Im Kaufpreis sind nur die in der Baubeschreibung genannten Einrichtungsgegenstände enthalten. Alle anderen evtl. dargestellten oder eingezeichneten Gegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sind Sie damit einverstanden, dass wir Ihnen die Informationen schon vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertrag somit ausführen.

Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht.

Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigefügt.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen bzw. mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

GRÄSER IMMOBILIEN und FINANZMANAGEMENT

82110 Germering b. München, Bahnhofplatz 6

Tel.: 089-8944131-0

[www.graeser-immofinanz.de](http://www.graeser-immofinanz.de) email:

[info@graeser-immofinanz.de](mailto:info@graeser-immofinanz.de)

-----  
Offizieller (juristischer) Text der Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Gräser Immobilien- und Finanzmanagement, Gabriele-Münter-Str. 5, 089 / 89 44 13 0, [info@graeserimmofinanz.de](mailto:info@graeserimmofinanz.de)] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



<https://www.demos.de/start-des-zweiten-verkaufsabschnitts-im-forum-allach-in-allach-untermenzing.aspx>  
<https://www.muenchen.de/stadtteile/untermenzing-wissenswertes-tipps-und-infos>  
<https://www.mvv-muenchen.de/plaene-bahnhoefe/bahnhofsinformation/station/allach/index.html>  
<https://www.tz.de/muenchen/stadt/allach-untermenzing-ort43355/sensationsfund-asam-werke-st-martin-kirchenmaler-hans-georg-asam-entdeckt-zr-90945075.html>  
<https://www.immobilienservice-muenchen.de/stadtbezirke/allach-untermenzing/>  
<https://www.wochenanzeiger-muenchen.de/allach-menzing/fussballluft-schnuppern,95782.html>  
<https://www.ingenieurbuero-baumann.de/referenzen/untermenzing>  
<https://classpass.com/studios/moving-you-allach-munich>  
<https://www.tz.de/muenchen/stadt/hallo-muenchen/muenchen-ein-einblick-ins-stadtteilwochen-festival-allach-pasing-menzing-90830832.html>  
<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/allach-untermenzing-die-zweite-kugel-1.5424243>  
<https://www.main-echo.de/ueberregional/kultur/skrupellos-nazi-nippes-weltweit-gefragt-art-6140699>  
<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/allach-untermenzing-frustrierendes-tempo-1.4698720>  
<https://www.muenchner-stadtbibliothek.de/stadtbibliothek-allach-untermenzing>  
<https://villakunterbunt-kita.de/villa-kunterbunt-allach-untermenzing/>  
<https://www.openstreetmap.org/#map=16/48.1801/11.4828>