

Verdi 71



urban living.
münchen / obermenzing.

zeitlos. hell. klar.

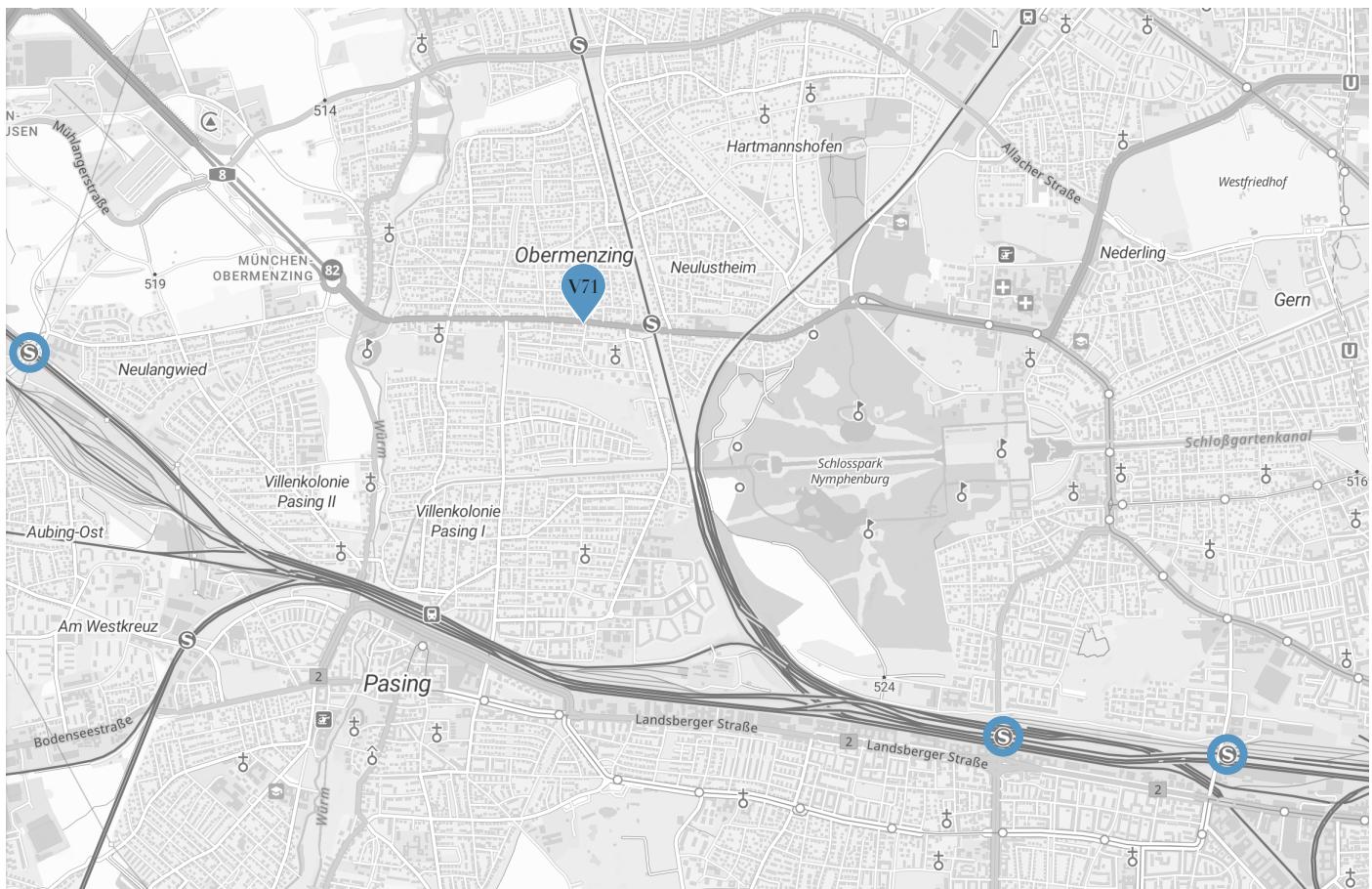
Ein Leben zwischen Terminen, Meetings und Reisen – oft bleibt da nur das anonyme Hotelzimmer oder die Übergangswohnung ohne Charakter. Das Neubauensemble in der Verdstraße 71 bietet hier eine stilvolle Alternative: ein Zuhause auf Zeit oder dauerhaft, das urbane Lage, Komfort und Privatheit auf besondere Weise verbindet.

In München-Obermenzing, nur wenige Minuten von Schloss Blutenburg und dem Grün des Würmufer entfernt, ist ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur neun Wohneinheiten entstanden – überschaubar, persönlich und bewusst hochwertig konzipiert. Jede Wohnung ist so gestaltet, dass sie den Alltag erleichtert: klare Grundrisse, großzügige Fensterflächen, viel Tageslicht und durchdachte Details, die Wohnen, Arbeiten und Entspannen selbstverständlich miteinander verbinden.

Die Architektur präsentiert sich zeitlos-modern: helle Fassaden, klare Linien und elegante Balkone geben dem Haus einen ruhigen, souveränen Auftritt zur Straße. Im Inneren erwartet die Bewohner ein Ambi-

ente, das auf Wertigkeit und Langlebigkeit setzt – von der Auswahl der Oberflächen bis zur technischen Ausstattung. Ein besonderer Mehrwert sind die teilmöblierten Wohnungen mit maßgefertigten Möbeln aus der brüderl. Möbel-Manufaktur: hochwertige Einbauküchen, Einbauschränke, Flurmöbel sowie Waschtischunterschrank und Spiegelpaneel schaffen vom ersten Tag an ein stimmiges, funktionales Wohnumfeld. Hier findet man Räume, die repräsentativ genug für das Business-Meeting am Laptop sind und gleichzeitig gemütlich genug für den Feierabend auf dem Sofa.

Auch die Lage spielt mit: Die Verdstraße verbindet den charmanten, gewachsenen Stadtteil Obermenzing mit der Münchner Innenstadt, die S-Bahn-Station Obermenzing ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt einen in kurzer Fahrzeit ins Zentrum. Gleichzeitig eröffnen sich in der Nachbarschaft kurze Wege zu Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und den Naherholungsgebieten rund um Schloss Blutenburg und den Nymphenburger Schlosspark.



Die Verdistrasse 71 liegt in Obermenzing, einem der grünsten und gleichzeitig gewachsenen Stadtteile im Münchener Westen. Der Stadtbezirk Pasing-Obermenzing ist geprägt von seinem Gartenstadtcharakter, vielen Parks, der Würm mit ihren Spazierwegen und einem hohen Wohnwert – hier fühlt sich München eher nach „Stadt in der Stadt“ an als nach Großstadttrubel.

Die Anbindung der Verdistrasse 71 ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Obermenzing (S2) ist in nur ca. 4–5 Gehminuten erreichbar, von dort gelangt man in rund 10 Minuten bequem zum Marienplatz. Über den nahe gelegenen Verkehrsknotenpunkt Pasing bestehen zusätzlich schnelle Verbindungen in alle Richtungen – ideal für Pendler, die entspannt mit dem ÖPNV unterwegs sein möchten.

Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants, Kindergärten und Schulen. Der angrenzende Stadtteil Pasing

bietet mit seinem historischen Zentrum und den Pasing Arcaden ein breites Angebot an Shopping, Gastronomie und Dienstleistungen – alles bequem per Bus oder Fahrrad erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Würm und zu Schloss Blutenburg: Entlang des Flusses verlaufen idyllische Spazier- und Radwege bis nach Starnberg oder Dachau, vorbei an Biergärten und historischen Orten. Schloss Blutenburg mit seinem Park und den kulturellen Angeboten ist nur einen Spaziergang entfernt und ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Lage verbindet damit auf angenehme Weise Ruhe, Grün und hohe Lebensqualität mit einer starken Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung. Wer hier wohnt, profitiert von kurzen Wegen in die Innenstadt und ins Umland – und kehrt gleichzeitig jeden Tag in ein Wohnumfeld zurück, das eher an eine entspannte Gartenstadt als an eine hektische Metropole erinnert.



W1 / EG / 2 Zimmer

Ausstattung: Teilmöblierte Wohnung // Vollmöbliert auf Wunsch

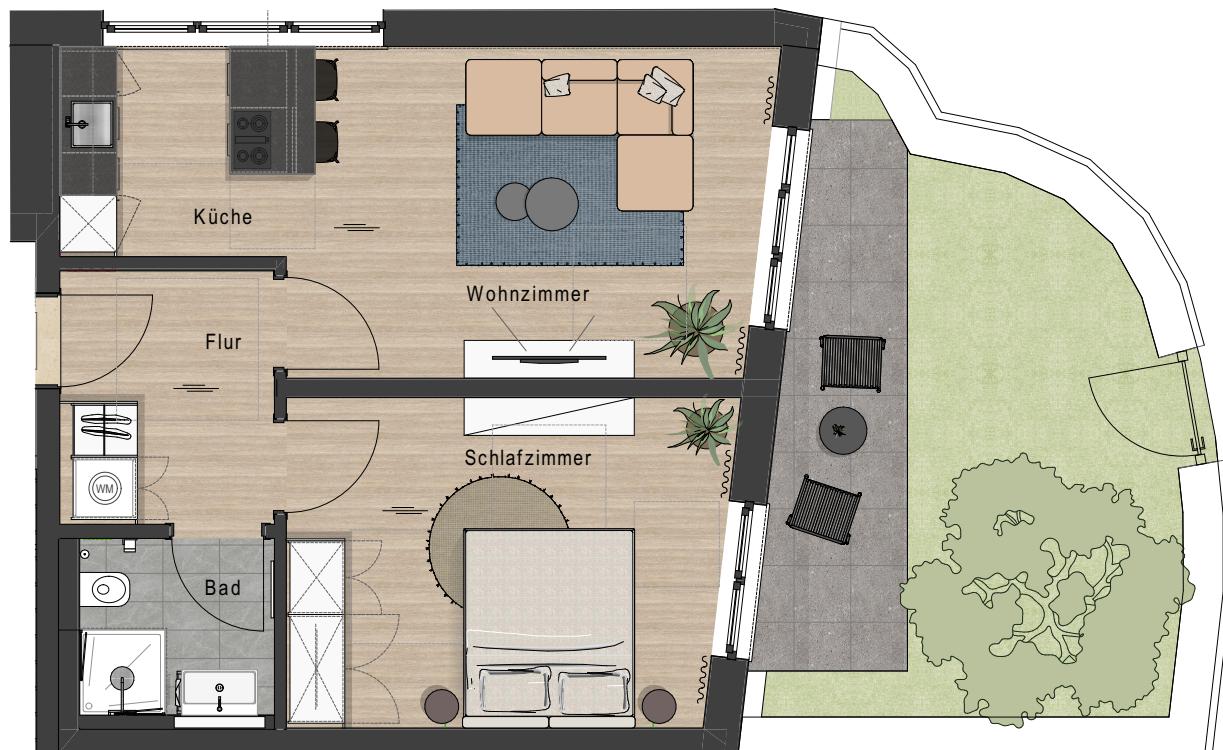
Wohnung 1 empfängt ihre Bewohner mit einem offenen Wohn-/Ess- und Kochbereich, der sich über große Fenster zur Terrasse und in den privaten Garten öffnet. Hier verschmelzen Innen und Außen zu einem großzügigen Lebensraum. Das Schlafzimmer ist zur Gartenseite orientiert und bietet ausreichend Platz für Stauraum. Ein modernes Bad und der funktionale Flur runden das Raumangebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles und Paare, die die Kombination aus Stadtlage und eigenem Grün schätzen.

- 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss
- Offener Wohn-/Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse mit Garten
- Ruhig orientiertes Schlafzimmer
- Modernes Bad mit zeitgemäßer Ausstattung
- Klarer, funktionaler Grundriss ohne Platzverlust

Flur	6 m ²
Küche	5 m ²
Wohn- / Esszimmer	22 m ²
Schlafzimmer	17 m ²
Badezimmer	4 m ²
Terrasse / Balkon	4 m ²
Gesamtfläche	58 m²

Kaltmiete	2.019,19 €
Nebenkosten	374,99 €
Warmmiete:	2.394,18 €
Warmmiete möbliert:	2.624,99 €

Miete TG-Stellplatz: 150,60 €



1 3 5 M 1:75

Verdi 71 / 5

W2 / EG / 2 Zimmer

Ausstattung: Teilmöblierte Wohnung // Vollmöbliert auf Wunsch

Auch Wohnung 2 überzeugt als perfekt geschnittene 2-Zimmer-Gartenwohnung. Der offene Wohn- und Kochbereich erstreckt sich entlang der großen Fensterfront zur Terrasse; dahinter schließt sich ein eigener Gartenbereich an. Das Schlafzimmer ist klar geschnitten und lässt sich mühelos mit Doppelbett und Schrank möblieren. Ein modernes Bad und ein großzügiger Flur ergänzen den Grundriss. Die Wohnung ist damit die ideale Alternative zur klassischen Stadtwohnung ohne Außenfläche – mit spürbar mehr Lebensqualität.

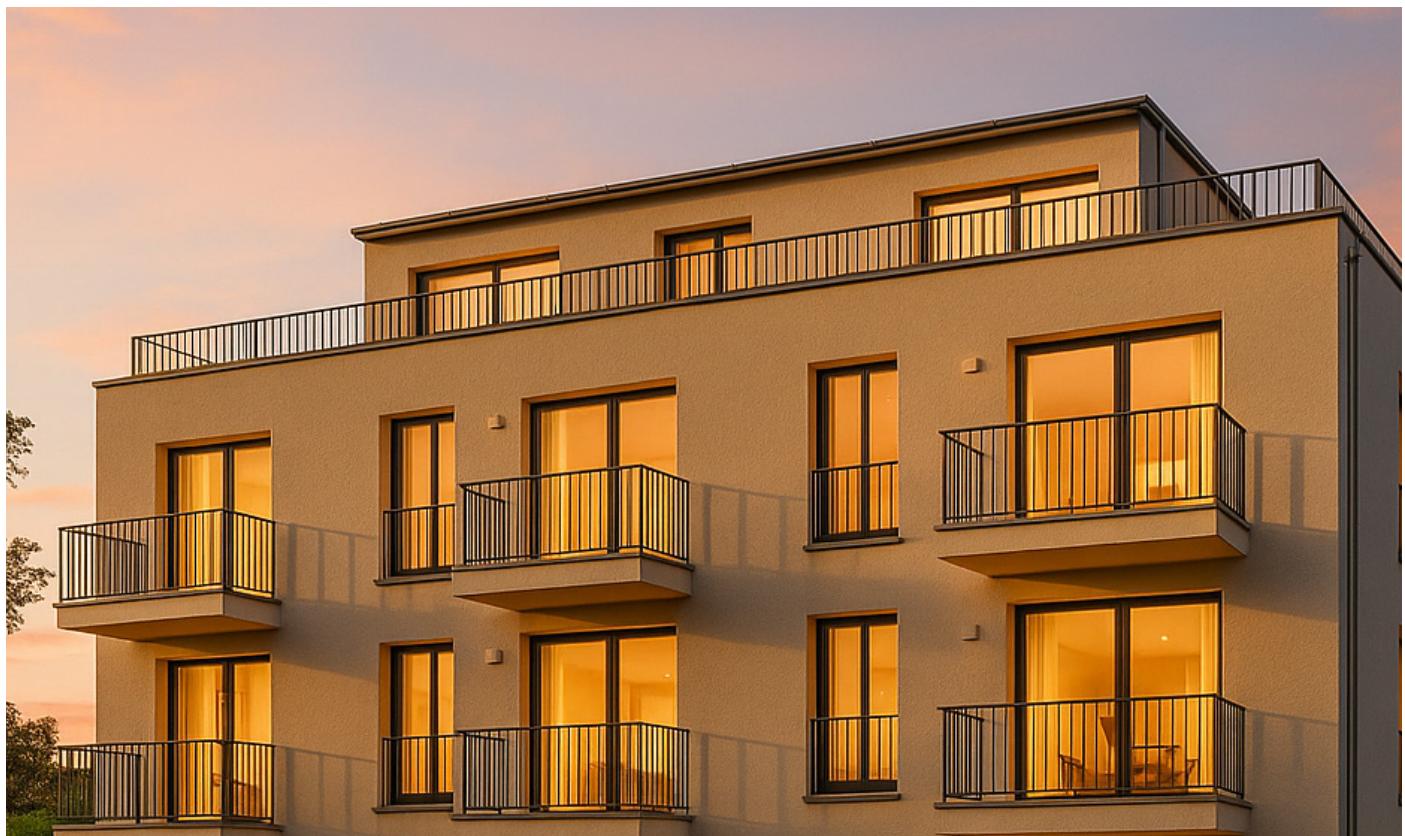
- Effizient geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Offener Wohn-/Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse mit Garten
- Gut möblierbares Schlafzimmer
- Modernes Bad
- Klarer, funktionaler Grundriss ohne Platzverlust

Flur	7 m ²
Küche	5 m ²
Wohn- / Esszimmer	15 m ²
Schlafzimmer	13 m ²
Badezimmer	4 m ²
Terrasse / Balkon	4 m ²
Gesamtfläche	48 m²
Kaltmiete	1.694,91 €
Nebenkosten	314,77 €
Warmmiete:	2.009,68 €
Warmmiete möbliert :	2.194,77 €
Miete TG-Stellplatz:	150,60 €



1 3 5 M 1:75

Verdi 71 / 6



W8 / 2. OG / 2 Zimmer

Ausstattung: Vollmöblierte Wohnung

Wohnung 8 im 2. Obergeschoss besticht durch einen hellen Wohn-/Esbereich mit offener Küche, der sich über eine breite Fensterfront zum Balkon hin öffnet. Hier entsteht ein Mittelpunkt des Wohnens, der Kochen, Essen und Entspannen miteinander verbindet. Der Arbeitsplatz ist als clevere Ecklösung im Flur mit Fenster integriert – ideal für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice, ohne einen eigenen Raum zu beanspruchen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen großen Kleiderschrank. Ein modernes Bad komplettiert das Angebot.

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Weitläufiger Wohn-/Esbereich mit offener Küche
- Zwei Außenbereiche
- Ruhiges Schlafzimmer und modern ausgestattetes Badezimmer
- Attraktive Wohnung für beruflich stark eingespannte Bewohner

Flur	5 m ²
Arbeiten	9 m ²
Wohnküche	23 m ²
Schlafzimmer	11 m ²
Badezimmer	4 m ²
Balkon	2 m ²
Terrasse	7 m ²
Gesamtfläche	61 m²
Kaltmiete	2.350,00 €
Nebenkosten	391,38 €
Wärmemiete möbliert:	2.741,38 €
Miete TG-Stellplatz:	150,60 €



W9 / 3. OG / 2 Zimmer

Ausstattung: Teilmöblierte Wohnung //

Vollmöbliert auf Wunsch

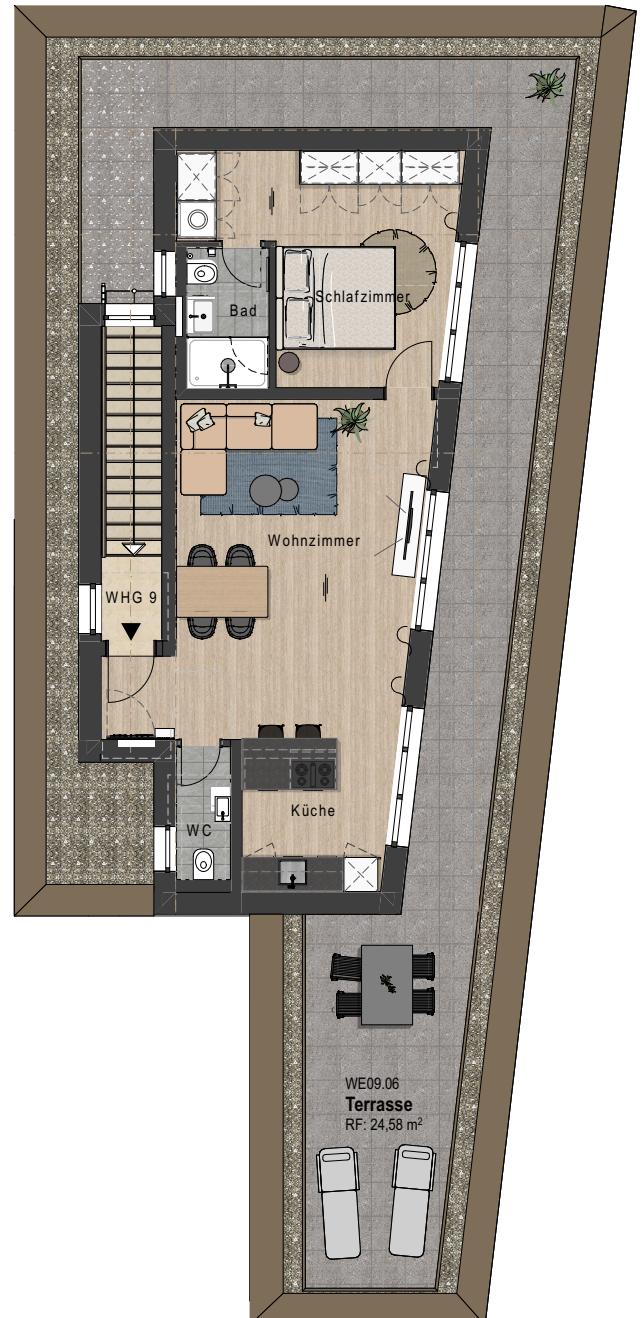
Krönender Abschluss des Hauses ist die Penthouse-Wohnung 9 im 3. Obergeschoss. Der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche erstreckt sich entlang der großformatigen Fenster und öffnet sich auf eine umlaufende Dachterrasse – ein außergewöhnlicher Freiraum über den Dächern der Umgebung. Ein komfortables Schlafzimmer mit modernem Bad en Suite sowie ein zusätzliches separates Gäste-WC unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Penthouse-Wohnung. Hier vereinen sich Großzügigkeit und Privatsphäre auf besondere Weise – ideal für Menschen, die ein urbanes Hideaway mit viel Licht und Weite suchen.

- Exklusive Penthouse-Wohnung im 3. OG
- Offener Wohn-/Ess- und Kochbereich mit großformatigen Fenstern
- Großzügige, umlaufende Dachterrasse
- Komfortables Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Separates Gäste-WC
- Ideal als repräsentatives Stadt-Domizil

Flur	4 m ²
Küche	7 m ²
Wohn- / Esszimmer	24 m ²
Schlafzimmer	16 m ²
Badezimmer	4 m ²
WC	2 m ²
Terrasse / Balkon	24 m ²
Gesamtfäche	81 m²

Kaltmiete	2.826,57 €
Nebenkosten	524,93 €
Warmmiete:	3.351,50 €
Warmmiete möbliert:	3.594,93 €

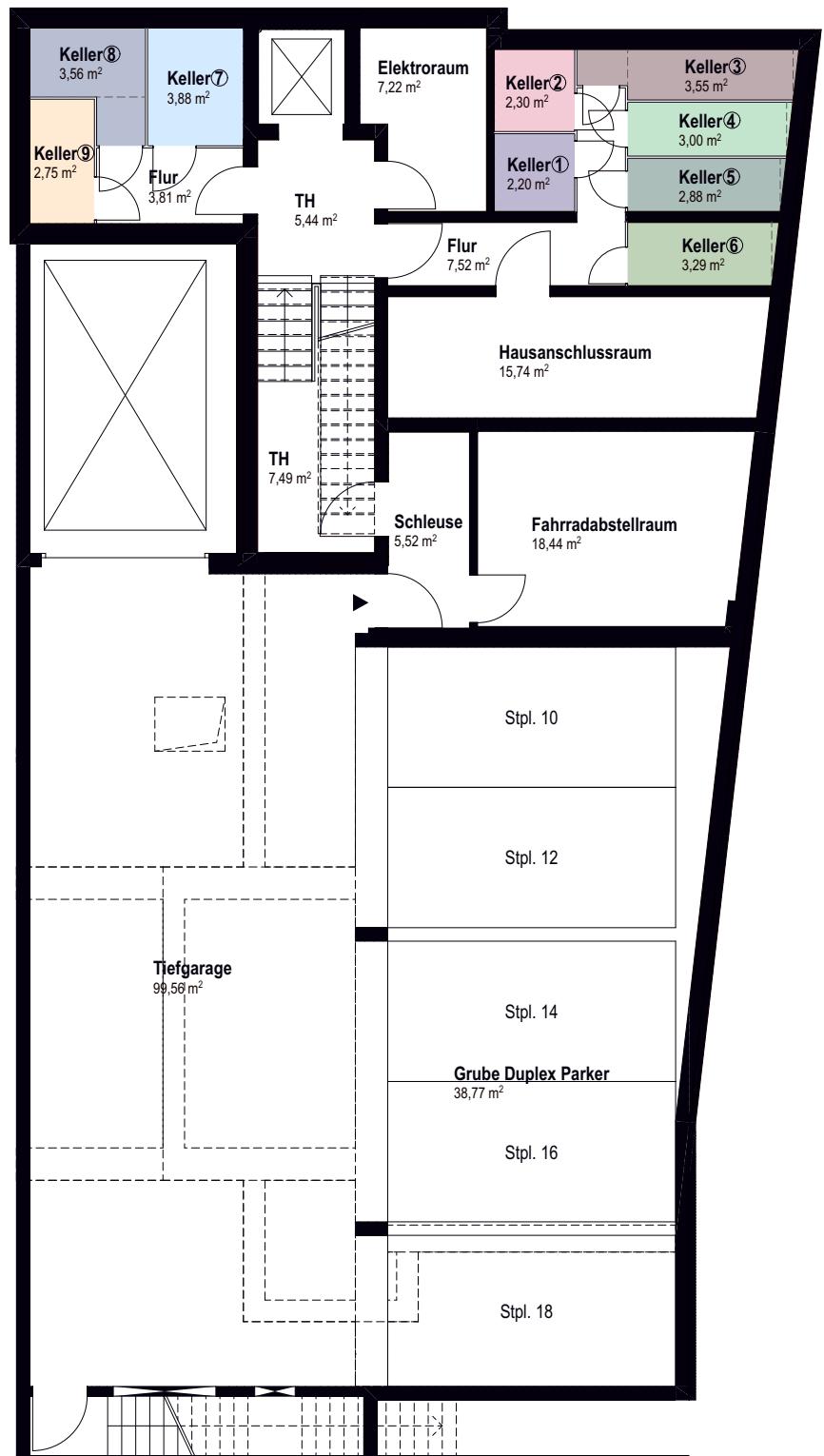
Miete TG-Stellplatz: 150,60 €



1 3 5 M 1:75



Untergeschoss / Tiefgarage



Im Untergeschoss der Verdistraße 71 treffen Komfort und Alltagstauglichkeit aufeinander. Über das Treppenhaus gelangt man direkt in die Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen und Duplexparkern – die Wege von der Garage zur Wohnung bleiben damit angenehm kurz.

Für jede Wohnung steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung – ideal für Koffer, Sportequipment, saisonale Garderobe oder Vorräte.

Fahrräder werden bequem oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen abgestellt.

Kontakt

Ansprechpartnerin:

Sonja Schmaus

sonja.schmaus@bruederl.de
t. +49 (0) 8669 8589 - 58
m. +49 (0) 151 15304031

bruederl.de

Disclaimer. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Darstellungen entsprechen dem Planstand von Dezember 2025. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Exposé dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Einzelne Änderungen bleiben daher vorbehalten. Insbesondere bei technischen Angaben, wie z.B. Wohnungsrößen, sind Abweichungen möglich. Die Gebäude- bzw. Freiflächenabbildungen und Innenraumvisualisierungen sind Darstellungen aus der Sicht des Illustrators, bei den Fotografien handelt es sich um beispielhafte Abbildungen. Eventuell darin enthaltene Möblierungs- und Ausstattungsvorschläge sind beispielhafte Darstellungen, die noch variieren können und nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind. Lediglich die in der Baubeschreibung erwähnten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind Bestandteile der Einheiten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die beurkundeten Kaufverträge nebst Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan, etc.) verbindlich, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.