81929 München

2-Zimmer Penthouse mit Süd-Dachterrasse und Neubau Afa: ROOTS in Bogenhausen / Johanneskirchen

Kaufpreis
600.000 €

Wohnfläche
47,06 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47,06 m²
Zimmer	2
Terrassen	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	10,15 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
Kaufpreis / qm	12.749,68 €

Austattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.08.2036
Endenergiebedarf	7.10
Primär-Energieträger	ALTERNATIV

Objekt-Titel

2-Zimmer Penthouse mit Süd-Dachterrasse und Neubau Afa: ROOTS in Bogenhausen / Johanneskirchen

Lage-Beschreibung

ROOTS entsteht dort wo München aufatmet, in Johanneskirchen, einem der grünsten und ruhigsten Teile Bogenhausens. Einem Viertel, das seinen Charakter behalten hat und das trotzdem in unmittelbarer Nähe zur Münchner Innenstadt liegt. Natur vor der Tür. Die Stadt immer in Reichweite.

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Alle namhaften Supermärkte befinden sich in der näheren Umgebung. Tennisclub, Fußballclub und das Cosima Wellenbad bieten attraktive Sportangebote. Das beliebte bayerische Restaurant mit Biergarten „Dicke Sophie“ liegt direkt in derselben Straße. Über die S-Bahn-Station Johanneskirchen besteht zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen München sowie eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Online-ID:
BWUNMUTH

Objekt-Nr.:
AH-1825

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ausstattungs-Beschreibung

Bei Ausstattung und Komfort wurde auf eine hochwertige Ausführung Wert gelegt. Barrierefreie Zugänge und ein Aufzug in jedem Haus ermöglichen komfortables Wohnen in allen Lebensphasen. Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hohen Decken, hochwertigen Bodenbelägen und großzügigen, teils bodentiefen Fensterflächen. Die Badezimmer werden mit großformatigen Fliesen, bodentiefen Duschen sowie hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen von Ideal Standard und Hansgrohe ausgestattet.

Objektbeschreibung

Drei Häuser. Drei Charaktere. Und 25 individuelle Wohneinheiten, die nicht einfach nur nebeneinander stehen, sondern ein harmonisches Wohnensemble bilden. Gemeinschaftlich gestaltete Außenbereiche und die durchdachte Anordnung der drei Häuser schaffen ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld mit viel Aufenthaltsqualität.

Dieses gut geschnittene 2-Zimmer Penthouse ist nach Süden ausgerichtet - mit großzügiger Dachterrasse, die an den knapp 20 m² großen Wohn- und Essbereich mit Parkettboden anschließen. Die offene Küche verfügt über alle Anschlüsse - die Wohnung wird jedoch ohne Einbauküche verkauft. Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Bad mit bodentiefer Dusche und ein Flur mit Garderobe runden das Angebot ab.

Auch für Kapitalanleger bietet die Wohnung attraktive Perspektiven. Bei Vermietung und Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen können die degressive AfA sowie die Sonderabschreibung nach § 7b EStG miteinander kombiniert werden. Durch den Effizienzhaus-40-Standard und den vertraglich gesicherten QNG-PLUS-Standard erfüllt das Projekt wesentliche Voraussetzungen für eine steuerlich interessante Neubauinvestition. Die individuelle steuerliche Behandlung ist mit dem jeweiligen Steuerberater zu prüfen.

sonstige Angaben

Realisiert wird ROOTS von Baywobau, einem der erfahrensten Münchner Bauträger, nach einem Entwurf des Architekturbüros LSA aus Oberhaching. Mit der Umsetzung durch Haseitl stehen drei starke Partner für Qualität, Sorgfalt und Termintreue.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen und energieeffizienten Holzhybridbauweise im KfW-40-Standard - sie trägt das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude QNG Plus. Der Einsatz von Holz als wesentlichem Baustoff trägt zu einem angenehmen Raumklima und einem reduzierten CO2-Fußabdruck bei, während der hohe energetische Standard niedrige Heiz- und Betriebskosten unterstützen soll.

Zum Projekt gehören außerdem 18 Tiefgaragenstellplätze, die zum Erwerb angeboten werden und einen sicheren sowie wettergeschützten Zugang direkt zum Gebäude ermöglichen. Des Weiteren wird es 2 gemeinschaftlich nutzbare Tiefgaragenstellplätze für Gäste geben.

Abgerundet wird das Mobilitätskonzept durch 5 E-Bikes und 2 Lasten-E-Bikes, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen werden.

Impressionen

ROOTS

JOHANNESKIRCHEN - BOGENHAUSEN

www.immobilienforum-schwabing.de