



81545 München

Großzügig, modern, lichtdurchflutet: Ideale 3-Zimmer-Wohnung nahe Perlacher Forst -sofort beziehbar!



1.235.000 €

Kaufpreis

96 m²

Wohnfläche

99,9 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m ²
Nutzfläche	99,9 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.235.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.10.2023
gültig bis	24.10.2033
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	66
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
 - Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
 - Große Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
 - Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
 - Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
 - Viel Raum: 2,60m Raumhöhe, stumpf einschlagende Innentüren mit 2,23m Höhe
 - Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
 - Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
 - Erlesene Marken-Sanitärausstattung (Grohe, Kaldewei, Villeroy & Boch) mit Unterputzarmaturen
 - Bodengleiche Duschen inkl. Shampoo-Nische mit LED-Beleuchtung
 - Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
 - Unabhängig von Öl und Gas: hocheffiziente Holzpellettheizung inkl. Solarunterstützung
 - Bewährte „Homeway“-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
 - Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
 - Video-Gegensprechanlage
 - Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
 - Kellerabteil mit Licht und Steckdose
 - Fahrradraum
- u.v.m.



Beschreibung

Elegant, modern und stilvoll: Unmittelbar am Perlacher Forst, mit Blick ins Grüne und in einer ruhigen, bevorzugten Anwohnerstraße gelegen, wurde jüngst diese kleine, aber feine Mehrparteien-Villa (nur 9 Einheiten!) in zeitgemäßer Architektursprache mit äußerst viel Liebe zum Detail errichtet. Zum Verkauf steht dort eine optimal geschnittene, großzügige 3-Zimmer-Wohnung, die ein Wohngefühl der Extraklasse verspricht. Nach Betreten des großzügigen, repräsentativen Entrées gelangt man über ein ansprechend gestaltetes Treppenhaus oder bequem per Lift bis direkt vor die Wohnungstüre in die eigene Wohnung im 1. Obergeschoß. Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich (fast 40m²!) samt vorgelagertem Südwestbalkon und offener Küche. Der Master-Bedroom samt Ankleide lässt in puncto Ausstattung keine Wünsche offen - das gilt auch für das Masterbad gleich nebenan mit großer Badewanne, Waschtisch, bodengleicher XXL-Dusche, Designer-Handtuchheizkörper und Fenster. Apropos Fenster: Die großformatigen, dreifachverglasten Holz-Alu-Fenster verleihen allen Räumen viel Licht und Weite! Ein separates Gäste-WC inklusive praktischem Waschmaschinenanschluss steht in der Wohnung ebenfalls zur Verfügung, ebenso wie ein Kinder- oder Arbeitszimmer. In der hauseigenen, bequem trockenen Fußes erreichbaren Tiefgarage steht zudem ein Einzelstellplatz zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ferner ein Kellerabteil mit Stromanschluss und Licht.

Lage

Herzlich Willkommen im Münchner Süden - Willkommen in Harlaching! Herrschaftliche Villen und grüne Isarauen, ruhiges Erleben am Isarhochufer und natürlich die lauschigen Biergärten: Der Münchener Süden präsentiert sich ganz anders als die pulsierende City oder der businessorientierte Norden. Ruhiger, stimmungsvoller und in Natur gebettet, spürt man hier bereits die Nähe zum Alpenvorland, ohne zu sehr von der Stadt entrückt zu sein. Eine der begehrtesten Wohnlagen im Süden der Stadt München ist Harlaching: Hier verbinden sich die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit vielen Freizeitmöglichkeiten in herrlicher Natur. Das Oberland und die Alpen sind schnell zu erreichen. Gepflegte Stadtvillen, Haushälften sowie exklusive Eigentumswohnanlagen bestimmen den Charakter dieser Wohngegend. Neben den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt Harlaching über eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, International Preschool, Sportmöglichkeiten und zahlreichen medizinischen Einrichtungen. Die vielfältige Gastronomie rundet das Angebot ab. Ob man neben der Prominenz des FC Bayern dinieren möchte, oder lieber mit der Szene - für jeden Geschmack findet sich die richtige Location. Das Haus befindet sich in zentraler Lage, unweit des Athener Platzes. Die Nähe zum Perlacher Forst als auch zur Isar bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sowie eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt über die öffentlichen Verkehrsmittel (U1 Mangfallplatz) sind besonders praktisch. Ferner führt die Straßenbahn direkt in die City. Der Flughafen ist über die Autobahn in ca. 40 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Besichtigen Sie am besten gleich unsere Musterwohnungen – gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen



werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.









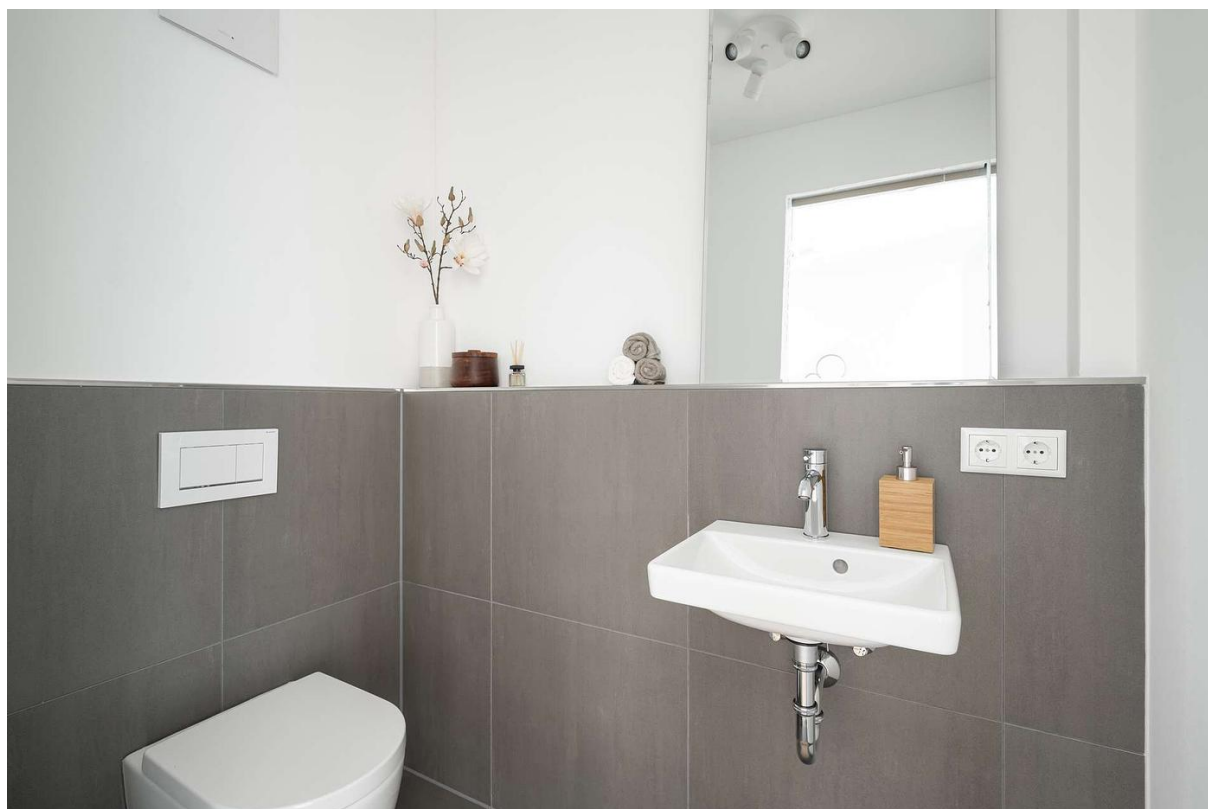










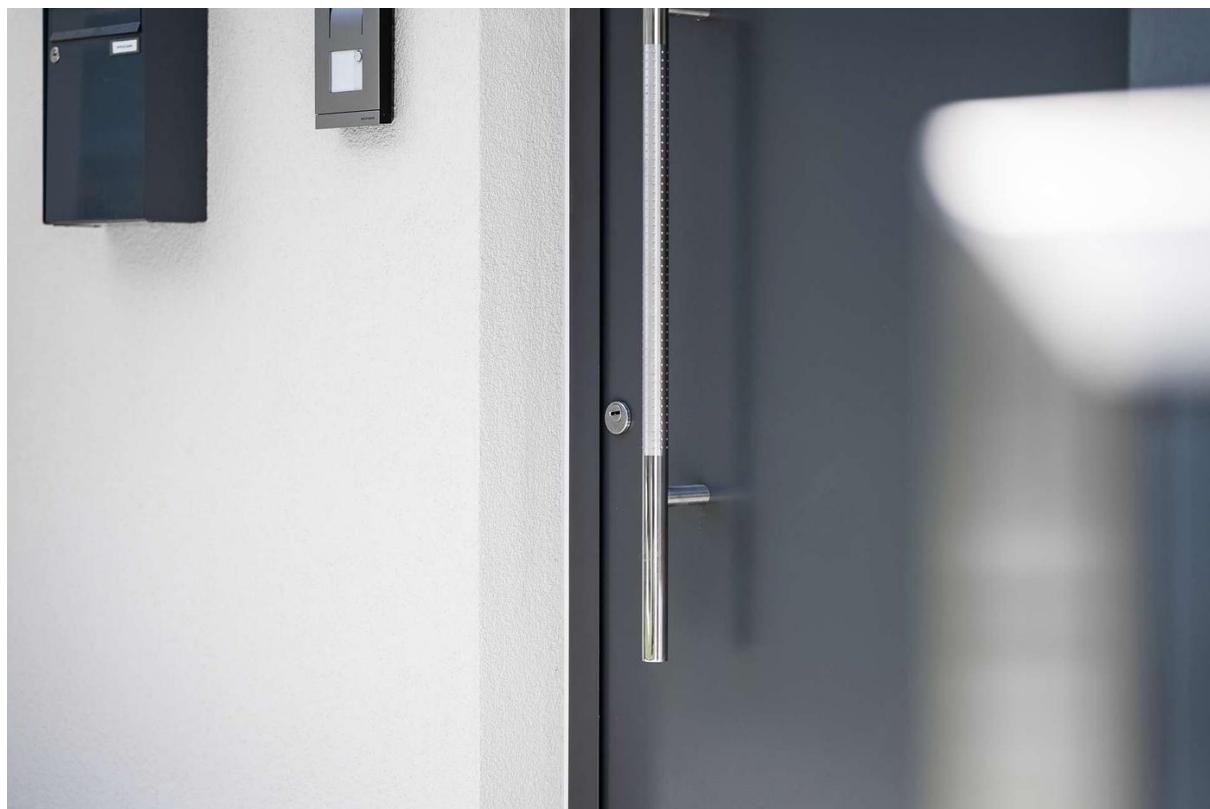












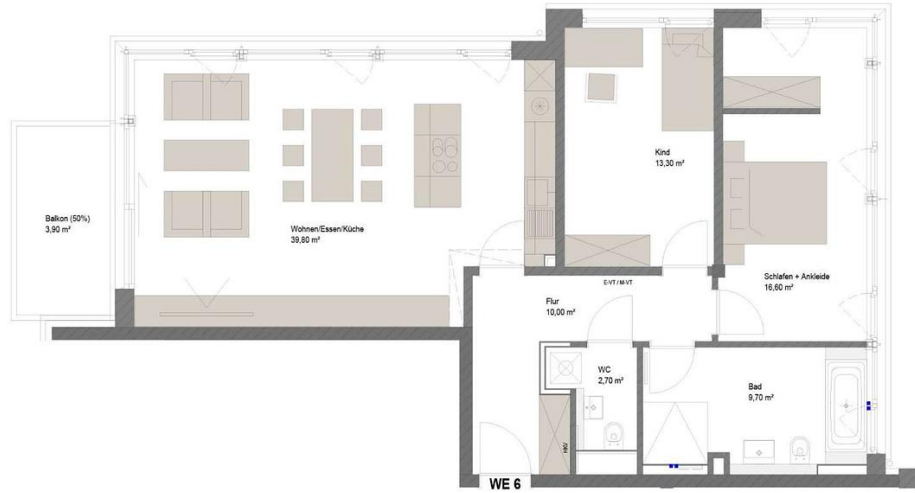




Harlaching - Autharistr. 20

1. Obergeschoss

Wohnung	6
Wohnen/Essen/Kochen	39,80 m ²
Schlafen	16,60 m ²
Kind	13,30 m ²
Bad	9,70 m ²
WC	2,70 m ²
Flur	10,00 m ²
Balkon zu 1/2	3,90 m ²
Wohnfläche	96,00 m ²



Information:
Grundriss nicht maßstabsgerecht. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Eingezeichnetes Mobiliar und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.