



**81377 München**

# IHR RÜCKZUGSORT IM WESTPARK - STILVOLLE LUXUSWOHNUNG MIT KAMIN & WELLNESSBAD



**650.000 €**

Kaufpreis

**76,17 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**14,56 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**I'M LIVING Immobilien**

Nicholas Bierl

Tel.: 004916092550213

[nicholas.bierl@i-m-living.de](mailto:nicholas.bierl@i-m-living.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	14,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	5,94 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	8,63 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

## Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

## Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Aussen-Courtage	3%

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.03.2028
Baujahr (Haus)	1981
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.00



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Wellnessbereich	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Gäste-WC
- Einbauküche
- Kabel Sat TV
- Kamin
- Zwei Balkone (West- und Ostbalkon)
- Tiefgaragenstellplatz
- Unterkellert
- Zentralheizung
- Offener Kamin, nutzbar mit Holz oder Bioethanol
- Moderne Essküche mit Markengeräten
- Luxuriöses Masterbad
- Beheizbare Travertin-Mosaikbadewanne
- Dampfsauna
- Resofloor-Boden
- Sicherheitseingangstür
- Kunststofffenster
- Wasch- & Trockenraum
- Fahrradraum
- Gemeinschaftsgarten
- Großes Kellerabteil mit Strom
- Separater gekühlter Weinraum



## Beschreibung

Willkommen in dieser exquisiten Etagenwohnung in einer der begehrtesten Lagen Münchens. Diese Wohnung wurde 1981 erbaut und erstreckt sich über ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie bietet eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein außergewöhnlich hohes Ausstattungsniveau.

Das Wohnzimmer mit einem offenen Kamin, betreibbar mit Holz oder Bioethanol, verspricht entspannte Abende in einem eleganten Wohnambiente. Zwei Balkone – einer Richtung Osten und der andere nach Westen – ermöglichen es Ihnen, sowohl den Sonnenaufgang als auch den Untergang in vollen Zügen zu genießen. Der großzügige Ostbalkon (ca. 8,8 m<sup>2</sup>) mit elektrischen Sicht- und Windschutzrollos lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Die moderne Essküche überzeugt mit hochwertigen Markengeräten und einer funktionalen Einbauküche, die selbst anspruchsvollen Hobbyköchen gerecht wird. Ein großzügiges Schlafzimmer bietet erholsame Nächte in ruhiger Atmosphäre.

Das absolute Highlight der Wohnung ist das außergewöhnliche Masterbad, das weit mehr als ein klassisches Badezimmer darstellt. Mit einer großzügigen Regendusche inklusive Dampfsaunafunktion, einer edlen Travertin-Mosaikbadewanne sowie einer beheizbaren Hamam-Liegefläche entsteht ein privater Wellnessbereich, der an exklusive Spa- und Hotelkonzepte erinnert. Dieser Rückzugsort verbindet Design, Ruhe und Entspannung auf höchstem Niveau und wird durch ein stilvolles Gäste-WC ideal ergänzt.

Zahlreiche maßgefertigte Einbauten sowie beleuchtete Einbauschränke in Bad und Schlafzimmer schaffen großzügigen Stauraum und unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung. Eine Fußbodenheizung und intelligent positionierte, wechselbare Ambiente-Beleuchtung sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Zum gemeinschaftlichen Außenbereich gehört ein großer Garten mit Schaukel, Sandkasten und Grillecke. Im Untergeschoss der Anlage stehen ein eigener Kellerraum mit Beleuchtung und Stromanschluss sowie eine Sauna zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz, gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume, ein Fahrradstellbereich sowie eine schalldämmende Sicherheitstür runden dieses attraktive Angebot ab.

## Lage

Diese exquisite Etagenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, im ruhigen und grünen Stadtteil Sendling-Westpark. Die unmittelbare Nähe zum Westpark, einem der beliebtesten Erholungsgebiete der Stadt, verleiht dem Umfeld eine besondere Wohnqualität. Insbesondere im Frühjahr bieten die blühenden Kirschbäume ein eindrucksvolles Naturbild, während der unverbaute Blick nach Westen einzigartige Sonnenuntergänge eröffnet.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station „Westpark“, von der aus der Marienplatz ohne Umsteigen in etwa zwölf Minuten erreichbar ist. Auch die Autobahnen A95 und A96 sind mit dem Auto schnell zu erreichen und machen die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Das direkte Umfeld bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und ein Gymnasium befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung und schafft ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Nicholas Bierl  
selbstständiger Immobilienmakler, handelnd unter der Marke I'M LIVING Immobilien,  
Inhaber von BIERL & PARTNERS  
c/o I'M LIVING Immobilien  
Maximilianstraße 40  
80539 München

Mobil: 0160 9255 0213  
E-Mail: [nicholas.bierl@i-m-living.de](mailto:nicholas.bierl@i-m-living.de)

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg,  
Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen basieren auf vorliegenden Unterlagen bzw. eigenen Aufmaßen vor Ort. Sie dienen der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit – insbesondere nicht im Hinblick auf geltende DIN-Normen, Bauordnungen oder Berechnungsverfahren.

Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung gestattet und führt nicht zur Aufhebung unseres Provisionsanspruchs bei Zustandekommen eines Kaufvertrags. Sämtliche Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Bei Verstößen behalten wir uns Schadenersatzforderungen bis zur Höhe der vereinbarten Provision ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Gemäß § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner festzustellen und entsprechende Unterlagen einzuholen. Wir bitten daher um rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Nachweise.

Im Falle des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrags über das angebotene Objekt wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis fällig. Diese ist an Nicholas Bierl, BIERL & PARTNERS, c/o I'M LIVING Immobilien zu entrichten. Die Provisionsregelung wird im Kaufvertrag festgehalten.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung ein. Bitte vereinbaren Sie dafür vorab einen Termin. Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen.

Im Sinne der mit dem Eigentümer vereinbarten Diskretion bitten wir Sie, die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren.





















