

82166 Gräfelfing

Außergewöhnliches Design-Penthouse mit großer Dachterrasse - Whirlpool & bis zu 3 TG-Plätzen



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
200 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Zimmer	3
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Hausgeld	777 €
Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp reis	35.00 0 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.05.2027
Endenergiebedarf	19.50
Primär-Energieträger	LUFTW P

Zustand

Baujahr	2006
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Außergewöhnliches Design-Penthouse mit großer Dachterrasse - Whirlpool & bis zu 3 TG-Plätzen

Lage-Beschreibung

Die Penthousewohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm grüner Lage von Gräfelfing, einer der begehrten Gartenstadtgemeinden im Münchner Westen. Die unmittelbare Nähe zum gewachsenen Ortszentrum verbindet kurze Wege im Alltag mit einem hochwertigen, von viel Grün und altem Baumbestand geprägten Wohnumfeld.

.....
Online-ID:
GUFMVWVL
.....

Objekt-Nr.:
7787
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Bahnhofstraße bildet die zentrale Einkaufs- und Versorgungsachse Gräfelfings. Zahlreiche Geschäfte, Lebensmittelanbieter, Drogerien, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants befinden sich bequem erreichbar. Zu den Nahversorgern zählen unter anderem EDEKA und Reformhaus Biomarkt Café Wißgott. Ergänzt wird das Angebot durch individuelle Fachgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote. Die Gemeinde selbst beschreibt die Bahnhofstraße als multifunktionale Ortsmitte mit hoher Nutzungsvielfalt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Gräfelfing ist schnell erreichbar und bindet den Standort direkt an das Münchner S-Bahn-Netz an. Zusätzlich verkehren entlang der Bahnhofstraße mehrere MVV-Regionalbuslinien, darunter die Linien 258, 267 und 268. Damit bestehen komfortable Verbindungen innerhalb Gräfelfings sowie in die angrenzenden Münchner Stadtteile und Nachbargemeinden.

Auch wirtschaftlich verfügt Gräfelfing über attraktive Rahmenbedingungen. Der von der Gemeinde aktuell ausgewiesene Gewerbesteuerhebesatz beträgt 250 % und liegt damit auf einem für den Großraum München vergleichsweise niedrigen Niveau.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und dem grünen Charakter Gräfelfings macht die Lage besonders attraktiv. Gleichzeitig ist die Münchner Innenstadt gut erreichbar, während das nahe Würmtal und die westlich gelegenen Naherholungsgebiete einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Eine Lage, die urbanen Komfort mit der Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Gartenstadt verbindet.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights

- * Exklusives 3-Zimmer-Penthouse
- * ca. 144,45 m² Wohnfläche ohne Terrassen
- * ca. 136,70 m² große, nahezu umlaufende Dachterrasse**
- * Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- * Hochwertige, maßgefertigte Einbauten
- * Dreiseitiger Kamin im Wohnbereich
- * Exklusive Designküche mit Natursteinoberflächen
- * Hochwertige Gaggenau-Geräte der 400er Serie
- * Weinkühlschrank
- * Quooker für Heiß-, Kalt- und Sprudelwasser

- * Ruhig gestaltetes Schlafzimmer mit maßgefertigten Schrankflächen
- * Zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Lounge
- * Hochwertiges Gästebad mit Dusche
- * Privater Wellnessbereich
- * Integrierte Dampfsauna
- * Freistehende Badewanne
- * Kamin im Masterbad
- * Hochwertige Natursteinoberflächen
- * Durchdachtes Lichtkonzept mit indirekter Beleuchtung
- * Elektrische Markisen
- * Outdoor-Küche aus Edelstahl
- * Jacuzzi auf der Dachterrasse
- * Großzügige Lounge-, Ess- und Sonnenbereiche im Freien
- * Hohe Privatsphäre durch intensive Begrünung
- * Geothermie als Energiequelle
- * Fußbodenheizung mit Heiz- und Kühlfunktion
- * Einzelraumsteuerung über Taster und App
- * Bewegungsmelder
- * Unsichtbares Soundsystem
- * Beleuchtung und Beschattung per Taster und App steuerbar
- * Klingelsystem mit Kamera und Gegensprechanlage
- * WLAN in der Wohnung und an den Stellplätzen
- * Energieeffizienzklasse A+
- * Energiebedarf lt Enregieausweis: ****9,5 kWh/(m²·a)****
- * Komplett barrierefreie Wohnung und Wohnanlage
- * Kellerabteil in der Tiefgarage
- * 2 Garagenstellplätze, dritter Stellplatz optional
- * Teilweise möblierte Übernahme nach Vereinbarung möglich

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Design-Penthouse mit 137 m² Dachterrasse

Ein privates Refugium über den Dächern des Würmtals: Dieses außergewöhnliche 3-Zimmer-Penthouse in Gräfelfing verbindet auf ca. 144 m² Wohnfläche anspruchsvolle Architektur, hochwertige Materialien und modernste Haustechnik mit einer beeindruckenden Dachterrasse von ca. 137 m².

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Maßgefertigte Einbauten, ein dreiseitiger Kamin, großformatige Teppichflächen und eine fein abgestimmte Lichtinszenierung schaffen ein ebenso elegantes wie wohnliches Ambiente. Die exklusive Designküche mit Natursteinoberflächen ist mit hochwertigen Gaggenau-Geräten, Weinkühlschrank und Quooker ausgestattet.

Der private Bereich umfasst ein ruhig gestaltetes Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer, ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Lounge. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein hochwertiges Gästebad und einen privaten Wellnessbereich mit integrierter Dampfsauna, freistehender Badewanne und Kamin.

Ein absolutes Highlight ist die nahezu umlaufende Dachterrasse. Auf ca. 136,70 m² entstehen verschiedene Lounge-, Ess- und Sonnenbereiche mit außergewöhnlich viel Privatsphäre. Outdoor-Küche, Jacuzzi und elektrische Sonnenbeschattung machen sie zu einem exklusiven Wohnraum unter freiem Himmel.

Auch technisch überzeugt das Penthouse: Geothermie, Fußbodenheizung mit Heiz- und Kühlfunktion, Einzelraumsteuerung per App, elektrische Beschattung, unsichtbares Soundsystem, WLAN sowie eine Energieeffizienzklasse A+ verbinden hohen Wohnkomfort

Das Penthouse verfügt über ca. 144,45 m² reiner Wohnfläche innen, 3 Zimmer und eine außergewöhnliche ca. 136,70 m² große Dachterrasse. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 2006, die Wohnung selbst wurde 2025 im derzeitigen hochwertigen Zustand fertiggestellt.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu.

sonstige Angaben

Die Penthousewohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm grüner Lage von Gräfelfing, einer der begehrten Gartenstadtgemeinden im Münchner Westen. Die unmittelbare Nähe zum gewachsenen Ortszentrum verbindet kurze Wege im Alltag mit einem hochwertigen, von viel Grün und altem Baumbestand geprägten Wohnumfeld.

Die Bahnhofstraße bildet die zentrale Einkaufs- und Versorgungsachse Gräfelfings. Zahlreiche Geschäfte, Lebensmittelanbieter, Drogerien, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants befinden sich bequem erreichbar. Zu den Nahversorgern zählen unter anderem EDEKA und Reformhaus Biomarkt Café Wißgott. Ergänzt wird das Angebot durch individuelle Fachgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote. Die Gemeinde selbst beschreibt die Bahnhofstraße als multifunktionale Ortsmitte mit hoher Nutzungsvielfalt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Gräfelfing ist schnell erreichbar und bindet den Standort direkt an das Münchner S-Bahn-Netz an. Zusätzlich verkehren entlang der Bahnhofstraße mehrere MVV-Regionalbuslinien, darunter die Linien 258, 267 und 268. Damit bestehen komfortable Verbindungen innerhalb Gräfelfings sowie in die angrenzenden Münchner Stadtteile und Nachbargemeinden.

Auch wirtschaftlich verfügt Gräfelfing über attraktive Rahmenbedingungen. Der von der Gemeinde aktuell ausgewiesene Gewerbesteuerhebesatz beträgt 250 % und liegt damit auf einem für den Großraum München vergleichsweise niedrigen Niveau.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und dem grünen Charakter Gräfelfings macht die Lage besonders attraktiv. Gleichzeitig ist die Münchner Innenstadt gut erreichbar, während das nahe Würmtal und die westlich gelegenen Naherholungsgebiete einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Eine Lage, die urbanen Komfort mit der Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Gartenstadt verbindet.

Impressionen









