



## 81679 München

# Klassische Eleganz im noblen Herzogpark: Villendomizil über 725 m<sup>2</sup> mit Lift, Spa/Gym und Tiefgarage



**13.900.000 €**

Kaufpreis

**725 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1028 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alexandra Kentmann

Tel.: +49 89 15 94 55-04

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	725 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.101 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.028 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	5
Terrassen	3
Stellplätze	5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	13.900.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.08.2035
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	123
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	2005
letzte Modernisierung	2015
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Repräsentative Fassadengestaltung in Form von Stuckelementen
- Individualisierter Personenaufzug über alle vier Geschosse
- Imposantes Treppenhaus mit kunstgeschmiedeter Brüstung und wandbündiger Stufenbeleuchtung
- Bodenbeläge: Eichenparkett (teils Dielen, teils Fischgrät-Verlegung) mit hohen, weißen Sockelleisten sowie heller Stein
- Fußbodenheizung über alle Geschosse, separat steuerbar; teilweise Zusatzheizkörper zur schnelleren Aufheizung
- Klimageräte (Toshiba) in beiden Dachgeschoss-Schlafzimmern
- Hochwertiger Deckenstuck (Fa. Übelacker)
- Beleuchtete Stuckrosette (Fa. Übelacker) in der Eingangshalle
- EIB/KNX-BUS-System mit Touch Panels
- Holzbefeuertes offener Kamin mit Marmor-Maske im Wohnbereich
- Soundsystem mit deckenintegrierten Lautsprechern
- Schreiner-Einbauküche mit weißen, größtenteils grifflosen Hochglanz-Fronten, ausgestattet mit Kochfeld samt Wokmulde und Muldenlüftern (Bora), Backofen, Wärmeschublade, Kaffee-Vollautomat, Kühlschrank, Tiefkühler, 2-Zonen-Weintemperierschrank (alles Gaggenau) sowie Geschirrspüler (Miele); anschließender Vorratsraum/Beiküche mit Backofen (Miele), zusätzlichen Kühlschränken, Arbeitsfläche und viel Stauraum
- Zusätzliche Küche in dem Apartment (Obergeschoss)
- Exquisite Badgestaltung (Michel Bäder), luxuriöses Masterbad (Dachgeschoss) mit großer Wanne, zwei Naturstein-Waschtischen samt Unterschränken und beleuchteten Spiegeln, bodengleicher Walk-in-Dusche samt Rainshower, separater WC-Kabine mit Bidet, zwei Handtuchwärmern; vier weitere Bäder im Obergeschoss; exklusiv gestaltetes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Maßeinbauten (Schreinerei Daxenberger) in nahezu allen Räumen, sämtliche Schrankeinbauten mit perfektem Innenleben und teils mit Beleuchtung
- Maßgefertigte Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast, mit Bauhaus-Designbeschlägen, teils mit maßgefertigten Insektengittern sowie maßgefertigten Innenplissees
- Maßgefertigte Kassetten-Innentüren mit weißem Finish und Bauhaus-Designbeschlägen
- Edles Stucco-lustro-Wandfinish (Werkstätten Hans Übelacker, München)
- Einbauspots in zahlreichen Räumen
- Lichtvouten mit indirekter Beleuchtung im Wohn-/Essbereich



- Video-Sprechanlage
- Schlüsselloser Hauszugang über Chipkey-Transponder-System
- Umfassendes Sicherheitskonzept
- Wasserenthärtungsanlage (Bewamat Duo)
- Spa-Bereich mit Sauna/Sanarium, Whirlpool, Dusche (Kneippschlauch, Handbrause und Rainshower) und raffiniertem Beleuchtungskonzept
- Tageslicht-Gym mit Dielenparkett, Lichtvoute und großem Spiegel
- Beheizbare Tiefgarage mit Starkstromanschluss, Belüftung, vielfältiger Beleuchtung einschl. Highlight-Spots und Bodenstrahlern, Maßeinbauten sowie Waschplatz
- Garten: Sonnenterrasse mit Wintergarten samt Deckenspots und Heizstrahlern; Frühstücksterrasse mit elektrischem Sonnensegel samt Windwächter; zusätzliche Terrasse mit Holzbelag, prachtvoll eingewachsene Bepflanzung, Mähroboter (Husqvarna), automatisches Bewässerungssystem und stimmungsvoller Beleuchtung
- Feng-Shui-Zertifizierung
- Nach Absprache und gegen Ablöse kann das bewegliche Mobiliar (Fendi u.&nbsp;a., ausgewählt von der renommierten Interiordesignerin Birgit Otte) ganz oder teilweise übernommen werden.



## Beschreibung

Außerordentliche Repräsentanz, eine exquisite Ausstattung und ein ebenso umfangreiches wie durchdachtes Raumkonzept, das sich an vielfältige familiäre Bedürfnisse und Lebensphasen anpasst: Die besondere Qualität dieser Villa liegt sowohl in der bestechenden Ästhetik als auch in der sorgfältigen Planung und handwerklich meisterhaften Umsetzung. Mit einer Wohnfläche von ca. 725 m<sup>2</sup>, einem hinreißenden Garten sowie Lift, Spa, Gym und Tiefgarage erfüllt dieses Anwesen höchste Ansprüche. Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage in einer ruhigen, von Villen gesäumten Anwohnerstraße im feinsten Herzogpark.

Lisenen und Putzfaschen, weiße Sprossenfenster, ein eindrucksvolles Walmdach mit Mittelgiebel und ein imposantes Eingangsportal prägen die bestechend schöne Architektur der Villa. Die zeitlose Eleganz setzt sich im Inneren dieses Luxus-Domizils fort. Heller Stein und dunkles Eichenparkett, zart getöntes Stucco-Lustro-Wandfinish und edler Deckenstuck in nahezu allen Räumen, zahlreiche geräumige Maßenbauten und exklusive, lichterfüllte Bäder schaffen ein absolut hochklassiges Wohnumfeld.

Das Raumkonzept ist bis ins Detail durchdacht: Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Wohn- und Repräsentationsräume sowie ein Arbeitszimmer mit Bibliothekscharakter.

Das Obergeschoss bietet vier (Schlaf-)Zimmer und vier Bäder. Als luxuriöse Masteretage präsentiert sich das Dachgeschoss: Zwei Schlafzimmer und eine Ankleide werden von einem atemberaubenden Masterbad und einem zusätzlichen Duschbad ergänzt. Im Untergeschoss befinden sich neben Spa-Bereich und Gym eine Tiefgarage mit fünf Stellplätzen. Ein individualisierter Aufzug verbindet alle vier Ebenen stufenlos miteinander.

Moderne Technik, darunter ein KNX-System, eine Soundanlage, ein umfassendes Sicherheitskonzept sowie teilweise klimatisierte Räume, sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich im Erbbaurecht; der Vertrag läuft bis September 2078.

## Lage

Der Herzogpark ist einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnstandorte der Stadt. Gelegen im noblen Stadtteil Bogenhausen, östlich des Englischen Gartens und der Isar, zeichnet sich der Herzogpark durch seine ruhige, grüne Umgebung und seine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum aus. Diese Lage bietet nicht nur malerische Ausblicke, sondern auch unmittelbaren Zugang zu ausgedehnten Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Entspannen einladen. Die Isar, die nur wenige Gehminuten entfernt fließt, bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Flussschwimmen.

Mit dem Auto oder Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten ins Herz der Stadt, in der man alle Vorzüge des urbanen Lebens genießen kann. Der Herzogpark: Rückzugsort und Bühne für ein Leben auf höchstem Niveau.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.























