



## 81925 München

# Neubau: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse und edlem Ambiente



**3.830.000 €**

Kaufpreis

**138,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**147,29 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	147,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 4. Quartal 2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.830.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.10.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	20,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup>, Südwest-Ausrichtung und Blick in die grüne Gartenstadt
- Raumhöhen im 1. Obergeschoss von ca. 2,77 Meter
- Hochwertige Eichen-Dielenböden
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, nachhaltig über Grundwasser
- Exklusive Natursteinbäder mit Ausstattung von Dornbracht und Villeroy & Boch sowie elektrischem Handtuchheizkörper
- Holzfenster in Eiche Natur mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch gesteuerte Textilrollos als Sonnenschutz und zur Verdunklung (in den Schlafräumen)
- Raumhohe Innentüren mit einer Durchgangshöhe von 2,40 Meter, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern, Edelstahl-Beschläge (FSB)
- Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Modernes KNX-BUS-System mit Gira Homeserver und Tablet-Steuerung
- Grundwasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgarage: 1 PKW-Stellplatz und Fahrradstellplätze mit Anschluss für E-Mobilität
- Abstellraum im 1. Untergeschoss
- Komfortable Paketstation im Hauszugangs-Bereich



## Beschreibung

Diese ausgezeichnet geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines anspruchsvollen, modernen Neubaus im schönen Herzogpark. Weitläufigkeit, Licht im Überfluss und eine klare Formensprache prägen dieses Domizil.

Das gut konzipierte Raumangebot erstreckt sich über ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche. An die Diele schließt sich eine zurückversetzte Garderobe mit Fenster an, die reichlich Stellflächen für individuelle Einbauten bietet und auch ein Homeoffice beherbergen könnte. Auch ein Gäste-WC und eine praktische Hauswirtschaftskammer befinden sich im Dielenbereich. Das Herzstück der Wohnung ist ein nach Süden und Osten ausgerichteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Dank des raffinierten Grundrisses vereint dieses Raumgefüge alle drei Funktionen auf harmonische, entspannte Weise und lässt sich bestens möblieren. Ergänzt wird der Wohn-/Essbereich durch eine charmante Terrasse. Hinzu kommt eine intelligent konzipierte, in sich geschlossene Master-Suite. Perfekt gegliedert, umfasst sie ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein lichterfülltes Masterbad, das mit Wanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet ist. Komplettiert wird diese Wohnung durch einen flexibel als Kinder- oder kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer nutzbaren Raum und ein zusätzliches Duschbad.

Das Neubau-Projekt ARRIVÉ umfasst zwei autarke, ebenso exklusiv wie die Wohnungen selbst ausgestattete Einlieger-Apartments im Souterrain. Beide Einheiten sind bestens belichtet (Belichtungsnachweis liegt vor) und bieten sich als perfekte Ergänzung des Domizils an – zur Unterbringung von Gästen, älteren Kindern, Au-Pair oder Pflegepersonal. Als Homeoffice oder Fitnessbereich. Oder einfach als Rückzugsort „für mich allein“. Die Einlieger-Apartments können separat erworben werden und sind nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Der Rohbau ist errichtet, der Innenausbau schreitet zügig voran und die Fertigstellung ist zu Ende 2025 geplant.

Die Wohnungen im ARRIVÉ gelten als förderfähige Wohnungen und fallen damit unter das Wachstumschancengesetz. Dies ermöglicht Kapitalanlegern, nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung jährlich 5% der Investitionskosten steuerlich geltend zu machen.

Das Projekt ARRIVÉ verfügt über einen Energiebestwert von A+. Damit ist eine zinsvergünstigte Immobilienfinanzierung erhältlich. Dieses "grüne Darlehen" macht den Kauf einer Neubauwohnung in diesem Projekt besonders attraktiv. Wir beraten Sie gerne.

## Lage

Der Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese privilegierte Gegend durch exquisite Villenbebauung: Stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen das Bild, alter Baumbestand vermittelt parkähnliches Flair. Der idyllische Grünzug am Brunnbach ist nur wenige Schritte entfernt; auch das Isarhochufer mit seinen ausgedehnten Spazierwegen erreicht man schnell zu Fuß.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Papeterie, Bank, Apotheke). Das stadtbekanntes Feinkostgeschäft „Marks“ hat hochwertige Lebensmittel und Spezialitäten, Fisch und Meeresfrüchte, ausgesuchtes Obst und Gemüse im Angebot. Im angeschlossenen Bistro werden Tagesgerichte, Kaffee und Kuchen serviert. Im nahen, per Rad schnell erreichbaren Altbogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Auch erstklassige Restaurants wie die „Käfer-Schänke“, das „Chuchin“, das „Hippocampus“, der kürzlich neu eröffnete „Bogenhauser Hof“ und einige mehr stehen zur Auswahl. Die Villa Stuck und das Prinzregententheater sind bekannt für ihr anspruchsvolles kulturelles Programm; das Prinzregentenbad lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Kitas, Grund- und exzellente



weiterführende Schulen sind ebenfalls ganz in der Nähe angesiedelt, darunter die private bilinguale PHORMS Campus, der Bildung von der Krippe bis zum Abitur abdeckt.

Der Mittlere Ring schafft eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen; so gelangt man beispielsweise zügig auf die A8, die nach Süden zum Tegernsee, zum Chiemsee und in die Berge führt. Mit einer nur wenige Schritte entfernten Bushaltestelle (Linie 187) ist auch die Anbindung an den ÖPNV ideal.

## **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.











WE 08 | Seite 02

[www.arrive-im-herzogpark.de](http://www.arrive-im-herzogpark.de)

WE 08 | Seite 2/2

[www.arrive-im-herzogpark.de](http://www.arrive-im-herzogpark.de)

# ARRIVE IM HERZOG PARK.

WE

## 08

3 ZIMMER  
HAUS B | 1. OBERGESCHOSS  
WOHNFLÄCHE GESAMT 138,96 m<sup>2</sup>

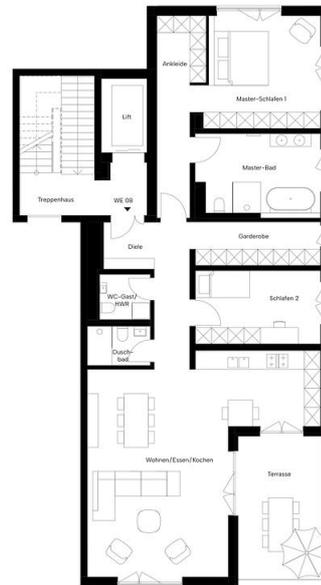
### VERORTUNG



1. Obergeschoss

### 1. OBERGESCHOSS

	WFL	%WFL	WFL/NFL
Diele	10,98 m <sup>2</sup>	100%	10,98 m <sup>2</sup>
Garderobe	7,63 m <sup>2</sup>	100%	7,63 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	50,40 m <sup>2</sup>	100%	50,40 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	12,06 m <sup>2</sup>	100%	12,06 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,42 m <sup>2</sup>	100%	3,42 m <sup>2</sup>
WC-Gast/HWR	3,18 m <sup>2</sup>	100%	3,18 m <sup>2</sup>
Master-Schlafen I	18,02 m <sup>2</sup>	100%	18,02 m <sup>2</sup>
Ankleide	10,83 m <sup>2</sup>	100%	10,83 m <sup>2</sup>
Master-Bad	13,56 m <sup>2</sup>	100%	13,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,34 m <sup>2</sup>	50%	16,67 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>138,96 m<sup>2</sup></b>		<b>147,29 m<sup>2</sup></b>



Grundriss im Maßstab 1:500 bei Ausdruck 210 x 297mm ohne Seitenanpassung.  
Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen spielen  
den aktuellen Planstand wider. Im Zuge der Ausführgelände können sich Änderungen  
ergeben. Maßgeblich sind nur die zu bewilligten Grundrisse und Ansichten,  
die auch Deckenabmessungen, Schichten und Fenster deutlich richtig darstellen.  
Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

**Beratung und Verkauf**  
REDEL Immobilien GmbH  
Friedensengelstraße 10  
80375 München  
089 50450 82  
info@arrive-im-herzogpark.de

**Objektstandort**  
Gefellstraße 8 - 10  
89329 München