



## 80992 München

# Neubau: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Ausrichtung in Moosach



**874.000 €**

Kaufpreis

**75,58 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

[j.ettenhuber@gerschlauer.de](mailto:j.ettenhuber@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,58 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	874.000 €
Hausgeld	377,9 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	Die Immobilie

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.10.2025
gültig bis	27.10.2035
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	13.4
Primär-Energieträger	Strom



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Erstbezug
- KfW-Effizienzhaus 55, nach den neuesten Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020)
- Energiesparende Wärmepumpe
- Sonniger Balkon – genießen Sie die Sonne in Ihrer privaten Oase
- Helles Treppenhaus – mit edlem Naturstein für einen eleganten Eingangsbereich
- Großzügiger Aufzug
- Bodentiefe Fenster
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für frische Luft und Energieeffizienz
- Weiß lackierte Holztüren – kombiniert mit modernen Edelstahl-Türgriffen
- Videogegensprechanlage – mit Farbdisplay für zusätzliche Sicherheit und Komfort
- Lichte Raumhöhe von 2,60 m
- Großzügige Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich des Fußbodens sowie dem Badezimmer
- Tiefgaragenstellplatz für 29.900,- €. Der Stellplatz muss zusätzlich zur Wohnung erworben werden.



## Beschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Neubaus. Neben einem modernen Komfort, bietet sie auch nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau. Mit dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard nach den strengen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) erfüllt die Wohnung höchste energetische Standards und sorgt für eine umweltfreundliche und kostensparende Nutzung. Die energiesparende Wärmepumpe gewährleistet eine effiziente Beheizung der Räume.

Die Wohnung ist optimal nach Süd-Westen ausgerichtet, was Ihnen nicht nur viel Tageslicht beschert, sondern auch die Möglichkeit gibt, den Tag auf Ihrem sonnigen Balkon zu genießen. Dieser private Rückzugsort verbindet sich harmonisch mit dem offenen Innenbereich und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die bodentiefen Fenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und gewähren Ihnen einen ungestörten Blick auf die Umgebung – für ein Gefühl von Weite und Freiheit. So wird jeder Raum zu einem Ort, der sowohl einladend als auch lichtdurchflutet ist. Im Badezimmer erwartet Sie eine Wohlfühloase mit hochwertigen Markenarmaturen und einer begehbaren Dusche. Hier können Sie dem Alltag entfliehen und sich in exklusivem Design verwöhnen lassen. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, das die Wohnung gleichmäßig erwärmt und für hohen Komfort sorgt. Neben dem Hauptbad steht Ihnen zusätzlich ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Sie haben die Möglichkeit, Bodenbeläge und bestimmte Details im Badezimmer nach Ihren eigenen Wünschen zu wählen, was Ihnen einige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt stets für frische Luft und trägt zu einer effizienten Energienutzung bei. Die weißen Holztüren mit modernen Edelstahl-Türgriffen setzen stilvolle Akzente, während die großzügige Deckenhöhe von 2,60 m für ein luftiges und angenehmes Wohngefühl sorgt. Für zusätzliche Sicherheit sorgt die Videogegensprechanlage mit Farbdisplay, ergänzt durch weitere Sicherheitsmerkmale wie einer Mehrfachverriegelung der Türen.

Es erwartet Sie außerdem ein helles Treppenhaus mit edlem Naturstein, das bereits beim Betreten des Hauses einen bleibenden Eindruck hinterlässt. Der barrierefreie Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss – ideal für jedes Alter und eine sorgenfreie Mobilität.

Der dazugehörige Tiefgaragen-Duplexstellplatz (oben) bietet Ihnen bequem Platz für Ihr Fahrzeug.

Erleben Sie modernes Wohnen, das sowohl Komfort als auch Nachhaltigkeit vereint. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen. Ziehen Sie ein und fühlen Sie sich sofort zu Hause!

## Lage

Dieses gehobene Neubauprojekt liegt im Moosach-Hartmannshofen und bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten sowie beste Infrastruktur. Die Lage ist ideal für Familien: Ins idyllische Kapuzinerhölzl oder in den traumhaften Botanischen Garten ist es mit dem Fahrrad nur ein Katzensprung. Ein elegantes italienisches Restaurant in Laufnähe lädt zu dolce vita ein. Entdecken Sie diesen besonderen Teil von Moosach-Hartmannshofen, der sich hinter seinen Nachbarn Nymphenburg oder Gern nicht verstecken muss.

Optimale Verkehrsanbindung: Der S-/U-Bahnhof (S1/U3) ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.



Der U-Bahnhof Westfriedhof (U1/U7, Tram 20/21) liegt ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Der München Hauptbahnhof ist ca. 22 Minuten mit der S-Bahn erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A9 liegt ca. 7 km entfernt, die A99 ca. 5 km. Der Flughafen München ist ca. 35 Minuten mit der S-Bahn erreichbar.

In direkter Umgebung erwarten Sie Kapuzinerhölzl (ca. 350 m), das Stadtteilzentrum Moosach/Meile Moosach (ca. 10 Gehminuten), das Nymphenburger Schloss (ca. 7 Minuten mit dem Fahrrad) sowie der Botanische Garten (ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad) und das Dantebad (ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad).

Zusammenfassend überzeugt diese Wohnung durch ihre familienfreundliche, moderne Ausstattung, die hervorragende Erreichbarkeit von Freizeit- und Bildungsangeboten sowie eine ruhige Wohnatmosphäre nahe zentraler Infrastruktur.

## **Sonstige Angaben**

---

Der Käufer kann die Immobilie provisionsfrei erwerben.

















