



80639 München

Hochwertig möblierte Penthouse-Wohnung mit blickgeschützter Dachterrasse



4.810 €

Kaltmiete

211 m²

Wohnfläche

264 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211 m ²
Nutzfläche	264 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.810 €
Nebenkosten	700 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.05.2028
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	169
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

Kamin ✓

Gäste-WC ✓

unterkellert

unterkellert ja

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Amerikanisches Nussbaum-Parkett in Schlafzimmer und Ankleide; weißer, geschliffener Design-Estrich in den weiteren Räumen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- 360°-Kamin mit messingfarbener Metalloberfläche
- BUS-System (Domovea) zur Steuerung von Fußbodenheizung, Licht, Außenlicht und Jalousien, individuell steuerbar über Berührungsschalter in jedem Raum
- Einbauküche mit weißen Fronten und Stangengriffen (Schmidt Küchen), ausgestattet mit Induktions-Kochfeld, Backofen, Dampfgarer, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Miele), Wein-Kühlschrank (Dunavox), Dunstabzug (Gutmann, per Fernbedienung steuerbar), Brita-Wasserfilter und -spender, bündig eingelassener Edelstahl-Spüle (Blanco), Arbeitsfläche aus cremeweißem Naturstein, Rückwand aus perlmuttfarbenem Mosaik und Arbeitsflächen-Beleuchtung
- Bad: großzügiger Duschbereich mit Echtglas-Abtrennung inklusive Rainshower, WC und Wäscheklappe zur Hauswirtschaftskammer, gestaltet in schwarzem, spaltrauem Schiefer; weitere Ausstattung: maßgefertigter Doppel-Waschtisch aus Beton mit Unterbauten aus Palisanderholz, Armaturen (cea), Hängeschrank aus Palisanderholz, extrabreiter beleuchteter Spiegel, Wanne (Keramag) mit Verkleidung aus schwarzem, spaltrauem Schiefer, Handtuchheizkörper und Wandleuchten (Occhio)
- Gäste-WC, gestaltet mit grün gespachtelten Wänden und Mosaik in Grüntönen, ausgestattet mit Waschbecken, Armaturen (cea), WC, beleuchtetem Spiegel und Deckenleuchte
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Holz-Alu-Fenster, weiß, 3-fach verglast
- Elektrische Jalousien an allen Fenstern, steuerbar über Berührungsschalter
- Vollholztüren, integriert in die Holzverkleidung, stumpf einschlagend, mit modernen Beschlägen (zum Arbeitszimmer, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum), satinierte Echtglas-Tür vom Bad zum Masterbereich
- Exklusive Einbauten und Maßanfertigungen: Einbauschränke aus Palisanderholz mit Soft-Touch-Beschlag im Flur/Eingangsbereich, Küchentheke und Gerätezeile aus Palisanderholz im Kochbereich, Schrankwand mit Soft-Touch-Beschlag und TV-Bank im Living-Bereich, raumhohe weiße Einbauschränke mit Echtglasoberflächen in der Ankleide, Beton-Waschtisch mit Unterbauten und Hängeschrank aus Palisanderholz im Bad
- Lichtkonzept: dimmbare Lichtbänder, Occhio-Wandleuchten in Wohn-/Essbereich und Bad, Designerleuchten im Essbereich und über der Kücheninsel, Deckenspots in Schlafzimmer und Ankleide
- Netzwerkverkabelung in der gesamten Wohnung
- TV-Anschluss im Wohn-/Essbereich, im Arbeits- und Schlafzimmer
- Audio-System (sonos) im Living-Bereich
- Bodentank für Elektroanschlüsse im Living-Bereich
- Flachbildfernseher (Panasonic), elektrisch per Fernbedienung dreh- und schwenkbar



- Gegensprechanlage
- Dachterrasse ausgestattet mit Dielen aus Bambusholz, Außendusche (Warm- und Kaltwasser), Licht und Strom
- Keller, mit Stromanschluss, ca. 7 m²
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 6,60 m x 3,10 m
- Möblierung



Beschreibung

Diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit edler Travertin-Fassade und lediglich sieben Wohneinheiten. Unweit des Romanplatzes und doch ruhig und grün gelegen, verbindet das Objekt lichterfüllte, weitläufige Räumlichkeiten und eine edle Ausstattung mit dem Wunsch nach exklusiver Privatsphäre.

Das Raumkonzept des angebotenen Objekts erstreckt sich über ca. 211 m² und umfasst einen großzügigen, perfekt geschnitten Living-Bereich mit offener Küche und imposantem 360°-Kamin, ein weiteres Schlaf-/Arbeitszimmer, einen Master-Bereich mit Schlafzimmer, angrenzender Ankleide und Bad, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. Ein besonderes Highlight ist die blickgeschützte Dachterrasse mit schönem Sitzplatz auch für größere Gruppen, Außendusche und herrlichem Blick ins Grüne. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein übergroßer, ebenerdiger Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

2012 wurde die Penthouse-Wohnung mit außerordentlichem Stilempfinden und Geschmack aufwändig renoviert. Die exklusive Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Ästhetik und Komfort. Zahlreiche Maßeinbauten, ein offener Kamin, raffinierte Lichtplanung, edles Baddesign, Fußbodenheizung, ein BUS- und ein Audio-System schaffen ein Wohnumfeld der Spitzenklasse im Herzen Nymphenburgs.

Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und niveaivollem Publikum. Stattliche Anwesen mit eingewachsenen Gärten prägen die gepflegten Straßen. Die unmittelbare Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen und dem Schlosskanal schafft ein unverwechselbares Lebensgefühl.

Das exklusiv von uns zur befristeten Miete angebotene Objekt befindet sich in zentraler Nymphenburger Lage in einer ruhigen Seitenstraße und nur ca. zehn Gehminuten vom idyllischen Schlosskanal entfernt. Am nahen Romanplatz stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung (Supermarkt, Drogeriemarkt, Gemüsestand, Bäckerei); auch eine Apotheke, eine Buchhandlung, eine Reinigung, Post und Banken sind vorhanden. Verschiedene Sportvereine, ein Tennisclub, Yoga- und Fitness-Studios bieten ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm. Mit „Acetaia“, „Romans“ und „Broeding“ stehen ausgezeichnete Restaurants zur Auswahl.

Es besteht eine ideale Anbindung an den ÖPNV. Der Romanplatz mit Bus- und Straßenbahnlinien liegt in fußläufiger Entfernung. Von dort aus erreicht man mit der Straßenbahn (Line 12) in ca. sechs Minuten die U-Bahn-Station Rotkreuzplatz (U1). Mit dem Fahrrad ist man schnell in der Münchner Innenstadt.

Sonstige Angaben

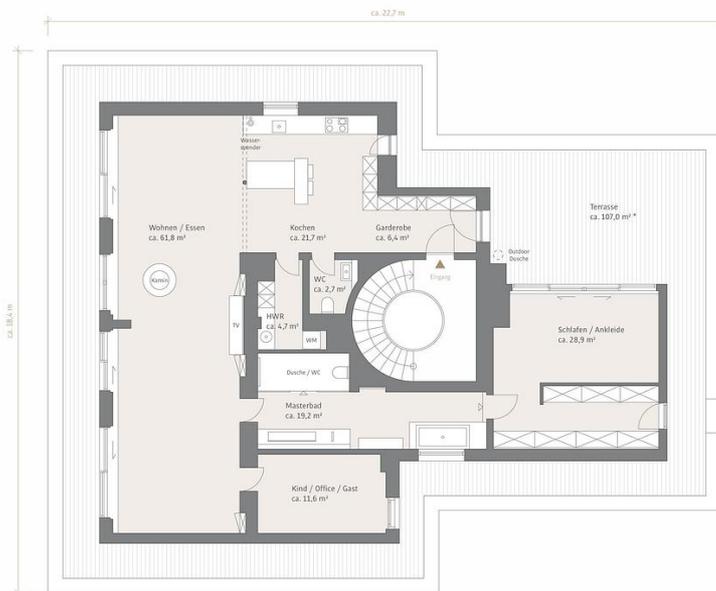
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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

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







GRUNDRISS PENTHOUSE

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Penthouse	210,5	53,5	264,0
Garderobe	6,4		6,4
Küchen	21,7		21,7
Wohnen / Essen	61,8		61,8
HWR	4,7		4,7
WC	2,7		2,7
Masterbad	19,2		19,2
Schlafen / Ankleide	28,9		28,9
Kind / Office / Gast	11,6		11,6
Terrasse zu 1/2	53,5	53,5	107,0
Gesamt	210,5	53,5	264,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Maßstab 1:100

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,45 m

