



## 81545 München

# Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit hohem Design-Anspruch und Balkon zum Erstbezug



**3.480.000 €**

Kaufpreis

**182 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**196 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Vermittlungs GmbH**

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	182 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	196 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.480.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.12.2033
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	30 kWh/a
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Schlossdielen (Mewi), gebürstet und geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Gäste-WC, Bäder und Hauswirtschaftsraum), weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Kamin (Hoxter, eingebaut von Bentlage) im Wohn-/Essbereich
- Tageslicht-Masterbad en suite, gestaltet mit cremefarbenem italienischem Feinstein (120 x 120 cm) in edler Naturstein-Optik, ausgestattet mit Acryl-Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainsky, Echtglas-Abtrennung und beleuchteter Shampoo-Nische, breitem Waschtisch mit Unterschrank, Bidet, WC (Sanitärobjekte von Villeroy & Boch), Armaturen von Dornbracht sowie digitalem, elektrischem Handtuchwärmer
- Tageslicht-Kinder-/Gästebad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch mit Unterschrank, WC-Nische (Sanitärobjekte von Villeroy & Boch), Armaturen von Dornbracht
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch samt Unterschrank sowie WC, beides Villeroy & Boch sowie Dornbracht-Armaturen
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung (Pluggit)
- Weiße Kassetten Türen mit Design-Beschlägen, verdeckten Bändern und Magnetschloss, überhoch (ca. 2,20 m), mattweiß lackiert und stumpf einschlagend
- Kunststofffenster mit Aluminium-Vorsatzschale außen (Internorm), 3-fach isolierverglast
- Elektrische Aluminium-Rollläden bzw. Textilscreens (Roma) an der Terrassentür nach Süden
- Auslässe für Deckenspots
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display (Busch-Jaeger)
- Balkonterrasse: edler Feinstein-Belag (90 x 90 cm), Beleuchtung, Strom und Wasseranschluss
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, Nr. 2, überbreit, mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Zwei Fahrradstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität in der Tiefgarage
- Gemauerter Kellerraum, Nr. 2, ca. 6 m<sup>2</sup>, fest verschließbar, mit Licht und Steckdose
- Fahrradabstellbereich mit Stromanschluss im Außenbereich
- Helles Naturstein-Treppenhaus (Jurastein)
- Personenaufzug für barrierefreien Wohnungszugang vom Straßenniveau
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit privatem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Beheizung per Luft-Wärmepumpe (Viessmann)
- Photovoltaik-Anlage
- Erhöhter Schall- und Wärmeschutz



## Beschreibung

Außergewöhnliche Lichtfülle, familiengerechte Großzügigkeit und eine hochklassige Ausstattung prägen dieses Domizil im noblen Harlaching, nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt. Die Räumlichkeiten erstrecken sich mit ca. 182 m<sup>2</sup> über das gesamte Obergeschoss einer soeben fertiggestellten Stadtvilla mit insgesamt nur drei Einheiten. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen ein Masterbereich, zwei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer mit Duschbad, eine Garderoben-/Abstellkammer, ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC zur Verfügung.

Mit großem Stilempfinden und besonderem Qualitätsbewusstsein wurde die Ausstattung ausgewählt. Geölte Eichen-Schlossdielen, ein holzbefuerter Kamin, kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung und weitere Annehmlichkeiten schaffen ein Zuhause mit Klasse und Wohlfühlambiente. Komplettiert wird diese Premium-Wohnung durch zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität, zwei elektrifizierte Fahrradstellplätze und einen Kellerraum.

Hervorzuheben ist die sehr begehrte Lage an einer der besten Adressen im Münchner Süden. Mit stilvollen Altbau- und Neubau-Villen in prachtvoll eingewachsenen Gärten begeistert die Harlachinger Menterschwaige ein anspruchsvolles Publikum. Weitere Pluspunkte sind der hohe Freizeit- und Erholungswert, eine familienfreundliche Infrastruktur und kurze Wege in die Münchner City ebenso wie zu den Seen und in die Alpen.

## Lage

Die Harlachinger Menterschwaige ist eine der begehrtesten, privilegiertesten Adressen im Münchner Süden. Stilvolle Villen in eingewachsenen Gärten und anspruchsvolle Neubauten prägen das noble Wohnumfeld und begeistern eine anspruchsvolle Klientel. Harlaching zeichnet sich durch einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert sowie eine sehr familienfreundliche Infrastruktur aus.

Die luxuriöse Penthouse-Maisonette-Wohnung befindet sich in ruhiger, äußerst charmanter Lage, nur wenige Schritte von der Hochleite und dem Isarhochufer mit seinen ausgedehnten Spazier- und Radwegen entfernt. Mit dem nach einer Kernsanierung soeben neu eröffneten „Gutshof Menterschwaige“ und der „Antica Trattoria Nuova“ laden in Lauf- bzw. Radnähe zwei ausgezeichnete Lokale mit zauberhaften Gastgärten ein. Auch die beliebte „Waldwirtschaft“ lockt ganz in der Nähe, auf der anderen Isarseite.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken und Apotheken findet man in Altharlaching oder im direkt angrenzenden Grünwald, das darüber hinaus gehobene Einkaufsmöglichkeiten, elegante Restaurants, Ärzte aller Fachrichtungen, exzellente Kitas (auch Montessori und bilinguale Einrichtungen), ein ausgezeichnetes Gymnasium und ein weltläufiges Flair bietet. Zu der renommierten Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus.

## 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.









Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.  
Grundriss im Maßstab 1:100. Alle m²-Angaben sind Rohbaumasse. Die Angaben und Bezeichnungen spiegeln den aktuellen Planzustand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu beurkundenden Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausschließlich nicht Vertragsgegenstand.

\* Die tatsächliche Fläche weicht von der gemehrten Flächenangabe ab. Berücksichtigt sind die Flächen gemäß Baugenehmigung/Teilur.

Autofahrer  
Tiefgarageeinfaße

## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	181,6	14,7	196,3
Garderobe	8,5		8,5
Kochen/Essen/Wohnen	53,4		53,4
WC	2,7		2,7
Abstell	4,2		4,2
HWR	5,2		5,2
Flur	9,6		9,6
Bad	9,0		9,0
Schlafen	30,6		30,6
Kind 1	18,1		18,1
Duschbad	7,4		7,4
Kind 2	18,1		18,1
Terrasse zu 1/2 <sup>1)</sup>	11,6	11,5	23,1
Balkon zu 1/2	3,3	3,2	6,5
<b>Gesamt</b>	<b>181,6</b>	<b>14,7</b>	<b>196,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Vfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 2,67 m



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.  
Grundriss im Maßstab 1:100. Alle m²-Angaben sind Rohbaumasse. Die Angaben und Bezeichnungen spiegeln den aktuellen Planzustand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu beurkundenden Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausschließlich nicht Vertragsgegenstand.

## GRUNDRISS TIEFGARAGE

Raumhöhen von bis zu 3,18 m

