81545 München

Erstbezug: Luxuriöse 4-Zimmer-Gartenwohnung nahe der Hochleite

4.550.000 €
Kaufpreis

220 m²
Wohnfläche

256 m²
Nutzfläche

4
Zimmer

RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH
Sandra Lipowy
Tel.: +49 89 15 94 55-56
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m²
Nutzfläche	256 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Gartenfläche	840 m²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.550.000 €
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	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Befeuerung

Elektro	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Schlossdielen (Mewi), gebürstet und geölt, im Erdgeschoss (ausgenommen Gäste-WC, Bäder und Hauswirtschaftsraum), weiße Sockelleisten („Berliner Profil“); italienischer Feinstein im Souterrain
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Souterrain, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefeuerter Panoramakamin (Hoxter, eingebaut von Bentlage) im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche nach Wahl des Käufers im Wert von 50.000 Euro von einem renommierten Münchner Küchen-Designstudio wird vom Verkäufer gestellt; Küchenanschlüsse einschl. eines Starkstromanschlusses für eine Kochinsel sind bereits vorbereitet
- 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 Kassettentüren 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 den Terrassentüren nach Süden
- Auslässe für Deckenspots
- LAN-Verkabelung
- Bio-Sauna (Corso Saunamanufaktur) mit Glas-Panoramawand sowie Dusche einschl. Rainsky und Schwallauslass im Souterrain
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display (Busch-Jaeger)
- Terrasse/Garten: elektrische Markise (Erhardt) mit Funksteuerung, Windsensor an der Terrasse, edler Feinstein-Belag (90 x 90 cm), Beleuchtung, Strom und Wasseranschluss; computergesteuertes Bewässerungssystem für die Thujen-Hecke
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, Nr. 1, überbreit, mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Zwei Fahrradstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität in der Tiefgarage
- Gemauerter Kellerraum, Nr. 1, ca. 7 m², 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

Dieses hochklassige Objekt begeistert durch eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, exklusivem Ambiente und ebenso familienfreundlicher wie nobler Lage in Harlaching, nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt. Mit perfekt durchdachten Ausstattungsdetails vermittelt die Wohnung Individualität und Repräsentanz. Die Räumlichkeiten sind Teil einer soeben fertiggestellten Stadtvilla mit insgesamt nur drei Einheiten.

Mit ca. 220 m² Fläche bietet die Gartenwohnung enorm viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen ein Masterbereich, zwei weitere Schlaf-/Kinderzimmer mit Duschbad, eine Garderoben-/Abstellkammer, ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC zur Verfügung. Wohnungsintern verbunden, kommt im Souterrain ein mit Bio-Sauna und Dusche ausgestatteter Hobbyraum hinzu. Das Highlight ist ein weitläufiger Privatgarten (Sondereigentum) mit sonniger Terrasse und märchenhaftem Park-Ambiente im rückwärtigen Bereich. Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität, zwei elektrifizierte Fahrradstellplätze und ein Kellerraum komplettieren dieses Premium-Objekt.

Die Ausstattung zeugt von exzellentem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Geölte Eichen-Schlossdielen, ein Panoramakamin, kontrollierte Wohnraumbelüftung, eine Design-Küche nach individueller Wahl und weitere Annehmlichkeiten lassen ein herausragendes Zuhause im schönsten Harlaching entstehen.

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. Grundrisse im Maßstab 1:100. Alle m²-Angaben sind Rohbaumaße. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu beurkundenden Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabhängungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

*) Die tatsächliche Fläche weicht von der genehmigten Flächenangabe ab. Berücksichtigt sind die Flächen gemäß Baugenehmigung/Tektur.

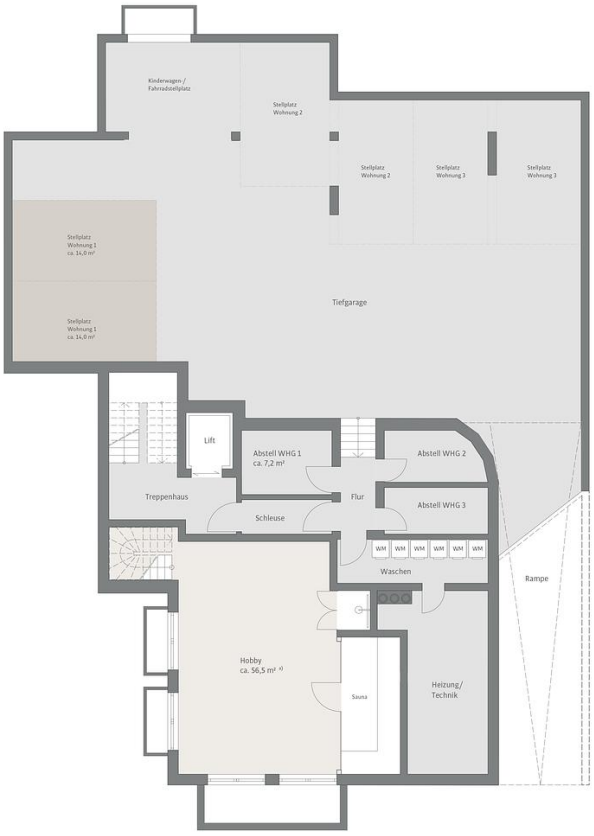
**) Diese Fläche ist kein Bestandteil der uns vorliegenden Baugenehmigung und kann daher nicht in die Wohnflächenberechnung einbezogen werden.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	191,3	8,6	199,9
Diele	12,7		12,7
Kochen/Essen	29,2		29,2
Wohnen	32,7		32,7
WC	2,6		2,6
Abstell	4,2		4,2
HWR	5,2		5,2
Bad	11,7		11,7
Ankleide	13,8		13,8
Schlafen	17,3		17,3
Kind 1	18,1		18,1
Duschbad	7,4		7,4
Kind 2	18,1		18,1
Flur	9,6		9,6
Terrasse zu ½ *)	8,7	8,6	17,3
Erdgeschoss	191,3	8,6	199,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,67 m



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Grundrisse im Maßstab 1:100. Alle m²-Angaben sind Rohbaumaße. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu beurkundenden Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabhängungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

*) Die Räume im Untergeschoss sind zu ½ in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind baurechtsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und dafür nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	28,3	28,2	56,5
Hobby zu ½ *)	28,3	28,2	56,5
Untergeschoss	28,3	28,2	56,5

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,46 m

ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	191,3	8,6	199,9
Untergeschoss	28,3	28,2	56,5
Gesamt	219,6	36,8	256,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben