



81675 München

Erstbezug: Einzigartiges Penthouse in zentraler Bestlage an der Isar



10.890.000 €

Kaufpreis

315 m²

Wohnfläche

407 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	315 m ²
Nutzfläche	407 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	17

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	10.890.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Luftwärmepump

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Umlaufende Dachterrasse in alle Himmelsrichtungen mit wunderbaren Blicken ins Grüne, ausgestattet mit Wasseranschluss und Stromanschluss
- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett, gebürstet und weiß geölt, weiße profilierte Sockelleisten
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Fenstergriffen in verchromtem Messing
- Masterbad, ausgestattet mit großformatigem Feinsteinzeug (Italgraniti Shale Farbton Sand), freistehende Badewanne (Agape) mit freistehender Wannearmatur (Dornbracht), bodengleiche Dusche samt Rainshower und beleuchteter Ablagenische, Rauchglas-Duschabtrennung, maßgeschreinerter Doppel-Waschtisch aus pflegeleichtem Mineralwerkstoff, Dornbracht-Armatur (Dark Chrome), beleuchteter Spiegel (teilweise beheizt), separate WC-Nische (Duravit), Handtuchwärmer (Vola) und Downlights (Modular)
- Zwei Duschbäder, analog zum Masterbad gestaltet
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, Vorrüstungen für WCs mit Duschfunktion vorhanden
- Schreinergefertigte Türen, weiß lackiert und kassettiert
- Zweiseitiger Panoramagaskamin im Wohnbereich
- Elektrische Rollläden und Markisen, gesteuert über modernes KNX-BUS-System
- KNX-BUS-System „Gira G1“ zur zentralen Steuerung von Beleuchtung, Raumtemperatur, Sonnenschutz und Türkommunikation
- Design-Schalterprogramm „Gira E2“ in weiß glänzend
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Deckenkühlung
- Schlüsselgesteuerter Aufzug mit direktem Zugang ins Penthouse
- Dezentrales Abluftsystem
- Anschlüsse für Beiküche im Vorratsraum vorhanden
- Komfortable Paketstation im Hauszugangs-Bereich
- 3 Tiefgaragen-Einzelstellplätze, jeweils mit eigener Wallbox und abschließbar durch Sektionaltor



Beschreibung

Das Neubauprojekt „Haus Königswiese“ vereint zeitlose Eleganz und exklusiven Wohnkomfort in einem der begehrtesten Viertel Münchens. Gelegen im Süden Bogenhausens, bietet es eine perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle und natürlicher Umgebung. Die direkte Nähe zur Isar und die unmittelbare Nachbarschaft zum Englischen Garten eröffnen außergewöhnliche Freizeitmöglichkeiten und verleihen dem Projekt eine einzigartige Lagequalität.

Das vom renommierten Bauträger LEGAT Living entwickelte Projekt wird mit höchstem Anspruch an Ästhetik und Funktionalität realisiert. Der Rohbau ist bereits abgeschlossen, sodass der Fokus nun auf dem Innenausbau und den Fassadenarbeiten liegt. Das Projekt umfasst 16 exklusive Wohneinheiten sowie ein elegantes Stadthaus im ruhigeren, rückwärtigen Teil des Grundstücks – perfekt für alle, die Wert auf Privatsphäre legen.

Eine zweigeschossige Tiefgarage mit 22 Stellplätzen, die bequem über einen Autoaufzug zugänglich ist, bietet modernen Parkkomfort und gewährleistet eine sichere und komfortable Unterbringung für Fahrzeuge. Die architektonische Gestaltung des Gebäudes wurde dem renommierten Münchener Büro Landau + Kindelbacher Architekten Innenarchitekten GmbH anvertraut, gemeinsam mit den Schüller Landschaftsarchitekten.

Die Kombination aus architektonischer und landschaftlicher Planung verleiht dem Gebäudeensemble eine harmonische Einbindung in die Umgebung, ergänzt durch den liebevoll gestalteten Innenhof. Dieser Innenhof, geschützt durch die Baumkronen der bestehenden Bäume, bietet eine ruhige Oase der Entspannung und ist ideal für Bewohner, die Privatsphäre und eine hohe Aufenthaltsqualität suchen.

Besonders hervorzuheben ist das exklusiv von RIEDEL angebotene Penthouse: Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 315 m² auf einer Ebene und einer umlaufenden Dachterrasse mit traumhaftem Weitblick wird es höchsten Ansprüchen gerecht. Ein direkter Liftzugang, ein mit ca. 84 m² offener Wohn-/Essbereich mit Kamin und bis zu vier weitere Zimmer schaffen ein exklusives Wohnumfeld.

Ergänzt wird dieses Objekt durch drei großzügige Tiefgaragen-Stellplätze.

Lage

Altbogenhausen, ein gehobener Stadtteil im Nordosten Münchens, zählt zu den exklusivsten Wohngegenden der Stadt. Historische Eleganz trifft hier auf moderne Urbanität, was ihn sowohl für das Wohnen als auch für Geschäftsaktivitäten äußerst attraktiv macht. Ein besonderer Ort in Altbogenhausen, der die idyllische Seite des Stadtteils verkörpert, ist die Königswiese – eine grüne Oase und Treffpunkt, die den Bewohnern eine erholsame Auszeit mitten in der Stadt ermöglicht.

Die Königswiese ist mehr als nur eine Wiese; sie ist ein bedeutender Teil des Stadtteils Altbogenhausen und bietet den Bewohnern einen Ort der Ruhe und Entspannung. Diese große Grünfläche eignet sich ideal für Spaziergänge, Picknicks und Familienausflüge. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick auf die nahegelegene Isar, die durch ihre natürlichen Uferbereiche zum Spazieren und Radfahren einlädt. Besonders im Sommer ist die Königswiese ein beliebter Ort für Yoga-Kurse im Freien, Freizeitaktivitäten und kleine lokale Veranstaltungen, die eine freundliche und gemeinschaftliche Atmosphäre schaffen.

Wohnen in Altbogenhausen bedeutet Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Immobilien reichen von eleganten Altbauten und Jugendstilvillen bis hin zu modernen Apartments und Penthouse-Wohnungen, die durch ihre stilvolle Architektur und luxuriöse Ausstattung überzeugen. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten, und ärztliche Versorgung sind fußläufig



erreichbar. Die ruhige, aber zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, sowohl die Nähe zur Natur als auch die Annehmlichkeiten der Stadt zu genießen. Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass man in wenigen Minuten die Münchner Innenstadt erreichen kann, was besonders für Berufspendler von Vorteil ist.

Altbogenhausen hat auch kulinarisch viel zu bieten. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars laden zum Verweilen und Genießen ein. Hier finden sich sowohl bayerische Traditionsgasthäuser, die deftige Schmankerl und regionale Küche bieten, als auch internationale Restaurants, die Gerichte aus aller Welt servieren. Ein Beispiel hierfür ist das beliebte Café Wiener Platz, das für sein charmantes Ambiente und seine köstlichen Backwaren bekannt ist. Wer es exklusiver mag, findet im Restaurant Käfer-Schänke gehobene Küche und eine erlesene Auswahl an Weinen. Altbogenhausen bietet damit für jeden Geschmack und Anlass die passende Lokalität.

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.

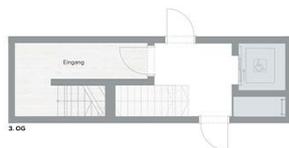
Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



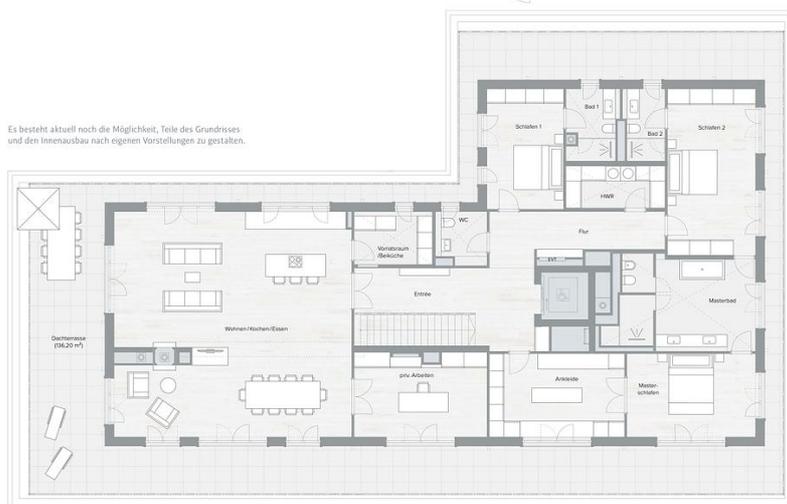








Es besteht aktuell noch die Möglichkeit, Teile des Grundrisses und den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.



GRUNDRISS
4. OBERGESCHOSS
(VORSCHLAG VOM BAUTRÄGER)

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	315,3	91,3	406,6
Wohnen/Kochen/Essen	84,1		84,1
Master-schlafen	17,3		17,3
Schlafen 1	14,9		14,9
Schlafen 2	23,7		23,7
Eingang (3. OG)	10,4		10,4
Entrée	23,3		23,3
Flur	12,7		12,7
Masterbad	20,2		20,2
Bad 1	5,8		5,8
Bad 2	4,7		4,7
Ankleide	18,2		18,2
WC	4,2		4,2
priv. Arbeiten	17,6		17,6
HWR	6,7		6,7
Vorratsraum/Beiküche	6,7		6,7
Dachterrasse zu 1/2	44,9	91,3	136,2
Gesamt	315,3	91,3	406,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Planstand: April 2022



Hinweis: Die dargestellten Grundrisse, Fassaden und Angaben entsprechen dem Stand der Eingangsplanung. Im Rahmen der Genehmigungs-, Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Für die Ausattung ist die Baubeschreibung maßgebend, nicht Abbildungen oder die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die dargestellten Möbel sind beispielhaft. Freiflächengestaltung aus der Sicht des Illustrators. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die dem Kaufvertrag beigeliegten Pläne.



GRUNDRISS
1. UNTERGESCHOSS

STELLPLÄTZE



GRUNDRISS
2. UNTERGESCHOSS

STELLPLÄTZE
+ KELLERABTEILE