



## 80639 München

# Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung von 2019 mit stylischer Ästhetik, idealem Schnitt und West-Loggia



**1.755.000 €**

Kaufpreis

**119 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**124 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	124 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	19

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.755.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	517 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.05.2030
Baujahr (Haus)	2019
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	32.9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A



## Zustand

Baujahr	2019
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Esche-Dielenparkett (Mafi), grau geölt
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Design-Einbauküche (next125) mit dunklen Holzfronten bzw. matt taupefarbenen Fronten sowie Elementen aus satiniertem Glas, Koch-/Arbeitsinsel samt beidseitigem Stauraum und Keramik-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenabzug (Bora), Backofen, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit 0°-Boxen und zusätzlichem Kühlschrank mit Gefrierfach (beides Miele)
- Hauptbad mit Fenster, gestaltet mit hellem Feinstein in Naturstein-Optik sowie Glasmosaik-Details, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt Glastür, Doppel-Waschtisch samt Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchwärmer
- Kinder-/Gästeduschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche, Waschtisch samt Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchwärmer
- Waschmaschinenanschluss im Kinder-/Gästeduschbad
- Effiziente, dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Weiße Innentüren mit modernen, satinierten Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Großformatige Schiebetür zur West-Loggia
- Elektrische Rollläden
- Design-Tapete im Kochbereich
- Deckenmontierte Vorhangschienen
- Markise, elektrisch bedienbar, mit vertikalem Sonnenschutz
- Video-Gegensprechanlage
- Geräumige West-Loggia mit satinierter Glasbrüstung, Naturstein-Platten (Granit), Beleuchtung und Stromanschluss
- Duplex-Stellplatz
- Einen Zweirad-Abstellplatz in der Tiefgarage, mit Stromanschluss
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Wasserenthärtungsanlage im Haus
- Solarunterstützte Gas-Brennwerttherme
- Glasfaseranschluss im Haus



## Beschreibung

Ein raffiniert geschnittener, familiengerechter Grundriss und eine designorientierte Ausstattung prägen diese lichterfüllte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer 2019 fertiggestellten Stadtvilla mit anspruchsvollem Flair. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 119 m<sup>2</sup> und umfassen einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine Ankleide und eine Garderoben-/Abstellkammer.

Eine West-Loggia eröffnet einen zauberhaften Freiraum zum Loungen, Essen und Entspannen. Die äußerst geschmackvolle und hochwertige Ausstattung geht weit über den gewöhnlichen Bauträger-Standard hinaus. Eine Einbauküche von next125, edles Esche-Dielenparkett des Premium-Herstellers Mafi, Fußbodenheizung und elegante Badgestaltung schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld mit besonderem Wohlfühlambiente.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil machen dieses exklusive, per Lift stufenfrei zugängliche Domizil perfekt. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage. Sowohl zum Schlosskanal als auch zum Romanplatz gelangt man mit wenigen Schritten. Im nahen Umkreis stehen bilinguale Kitas, ausgezeichnete Schulen (darunter das private Nymphenburger Gymnasium) sowie hervorragende Sportangebote einschließlich Hockey und Tennis zur Auswahl.

## Lage

Nymphenburg zählt zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens mit höchster Lebensqualität und anspruchsvollem Publikum. Stattliche Anwesen mit eingewachsenen Gärten prägen die gepflegten Straßen. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen und dem Schlosskanal schafft ein ganz besonderes Lebensgefühl. Für ein entspannendes Umfeld sorgt außerdem der Hirschgarten.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Nymphenburger Lage, nur ca. drei Gehminuten vom idyllischen Schlosskanal und dem Romanplatz entfernt. Hier stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch Ärzte aller Fachrichtungen sind im direkten Umkreis vorhanden. Von Beachvolleyball über Hockey bis zu Tennis auf Freiplätzen und in der Halle: Der ESV an der Laimer Unterführung bietet ein breites Sportprogramm. Yoga, Ballett, Jazz Dance und mehr findet man im benachbarten Studio One.

Neben ausgezeichneten Restaurants wie dem „Canal Grande“, „Acetaia“ und „Roman's“ ist Nymphenburg bekannt für seine familienfreundliche Infrastruktur. Es stehen diverse Kitas (auch bilinguale Angebote), die beliebte Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee und vorzügliche weiterführende Schulen zur Auswahl. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, besteht eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

## Sonstige Angaben

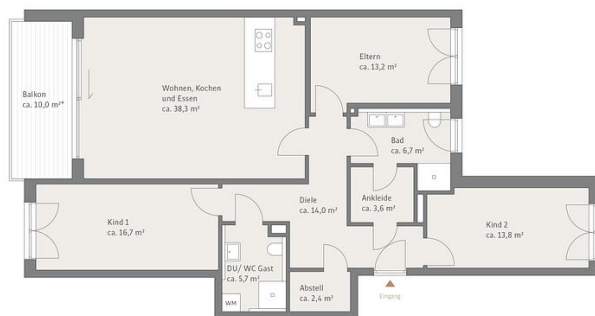
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	119,4	5,0	124,4
Diele	14,0		14,0
Abstell	2,4		2,4
DU / WC Gast	5,7		5,7
Eltern	13,2		13,2
Wohnen	38,3		38,3
Kind 1	16,7		16,7
Bad	6,7		6,7
Ankleide	3,6		3,6
Kind 2	13,8		13,8
Balkon zu 1/2	5,0	5,0	10,0
<b>Gesamt</b>	<b>119,4</b>	<b>5,0</b>	<b>124,4</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 2,53 m

