



## 81927 München

# Neubau: Raffiniert geschnittene 2-Zimmer-Gartenwohnung mit zauberhaftem Süd-West-Privatgarten



**860.000 €**

Kaufpreis

**65,62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Miriam Hirschler  
Tel.: +49 89 15 94 55-57  
[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	78 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Wohneinheiten	6

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Q4 2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	860.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.12.2024
Wertklasse	A_PLUS
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	24,4
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Befeuerung

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

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertige Eichen-Dielenböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Modernes KNX-BUS-System von Busch-Jäger mit Busch-RoomTouch® 4
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate und KNX
- Exklusive Design-Bäder mit hellem Feinsteinzeug und hochwertiger Sanitärausstattung von Laufen und Kaldewei sowie Grohe-Armaturen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Verglasung
- Elektrisch gesteuerte Alu-Raffstores als Sonnenschutz und zur Verdunkelung an allen Fenstern und Fenstertüren (mit Ausnahme der Abstell- und Hauswirtschaftsräume)
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Praktische Abstellräume und durchdachte Stauflächen in den Wohnungen
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Lift von der Tiefgarage bis in alle Geschosse
- Video-Gegensprechanlage
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Tiefgarage: halbautomatisches Parksysteem über zwei Ebenen mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradstellplätze vor dem Haus
- Energieeffizienzklasse A+



## Beschreibung

Auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung ein sehr attraktives Zuhause. Die separate Diele bietet eine Garderobemöglichkeit und wird durch einen Hauswirtschaftsraum samt Waschmaschinenanschluss ergänzt. Im Zentrum der Wohnung steht ein einladender Wohn-/Essbereich mit halboffener Küche. Dank des länglichen Schnitts lässt sich dieses Raumgefüge bestens möblieren. Durch den quasi nahtlosen Übergang zu einer einladenden Terrasse und dem privaten Süd-West-Garten mit ca. 78 m<sup>2</sup> bereichert die Natur das Wohnen und stellt ein großes Plus an Lebensqualität dar.

Das intelligente Raumkonzept wird durch ein Schlafzimmer abgerundet, das neben Stellflächen für Bett und Aufbewahrungsmöbel auch Platz für ein Homeoffice bietet. Komplettiert wird dieses barrierefreie Domizil durch ein exklusiv gestaltetes Duschbad mit Fenster. Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage mit Vorrüstung für E-Mobilität. Je nach Baufortschritt kann diese Gartenwohnung mit Wohnung 1 zusammengelegt werden.

Die Wohnungen in der Ennemoserstraße 8 gelten als förderfähige Wohnungen und fallen damit unter das Wachstumschancengesetz. Dies ermöglicht Kapitalanlegern, nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung im ersten Jahr 5% der Investitionskosten steuerlich geltend zu machen und in den Folgejahren jeweils 5% des Restwerts.

Der Neubau verfügt über einen Energiebestwert von A+. Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit waren wichtige Planungskriterien. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe stellt in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage ressourcenschonendes Heizen sicher.

## Lage

Bogenhausen zählt zu den begehrtesten, privilegiertesten Lagen Münchens mit exklusivem, weltläufigem Flair. Der Neubau entsteht im Bogenhauser Ortsteil Denning in direkter Nähe zum Pachmayrplatz, der mit seinem prächtigen Baumbestand Park-Ambiente vermittelt. Denning bietet ruhiges, grünes und familiengerechtes Wohnen und ist doch nur wenige Minuten vom charmanten Altbogenhausen sowie dem Herzogpark mit seiner noblen Villenbebauung entfernt.

Die Infrastruktur ist ausgesprochen familienfreundlich. An der Denninger Straße und am Rosenkavalierplatz findet man zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und einen beliebten Wochenmarkt, Kinos und Restaurants. In Bogenhausen stehen zahlreiche Kitas (auch bilinguale bzw. Montessori-Angebote) und Schulen aller Sparten zur Auswahl. Die Grundschule erreicht man zu Fuß; der PHORMS Campus liegt nur ca. 10 Radminuten entfernt.

Bogenhausen-Denning wird auch wegen seines hohen Freizeit- und Erholungswertes geschätzt. Das Cosimabad, den Tennisplatz Rothof und die TS Jahn erreicht man schnell zu Fuß; zum Golfzentrum Riem, zur Reitakademie Riem, zur SportScheck Allwetteranlage und zum Stauwehr Oberföhring (Übergang zum Englischen Garten) gelangt man bequem mit dem Rad. Mit der U-Bahnstation „ArabellaPark“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben. Auch Bus und Tram verkehren in der Nähe.

## 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.









**ENNE  
MOSER  
STRASSE 8**

Bogenhausen-Deinung

**WOHNUNG 2**

Barrierefrei | 2 Zimmer | Erdgeschoss  
Wohnfläche 65,62 m²

Wohnfläche	
Diele	8,62 m²
Wohnen / Essen / Kochen	26,43 m²
Schlafen	14,89 m²
Bad	6,17 m²
HWR	3,30 m²
Terrasse (12,41 m² zu 1/2)	6,21 m²

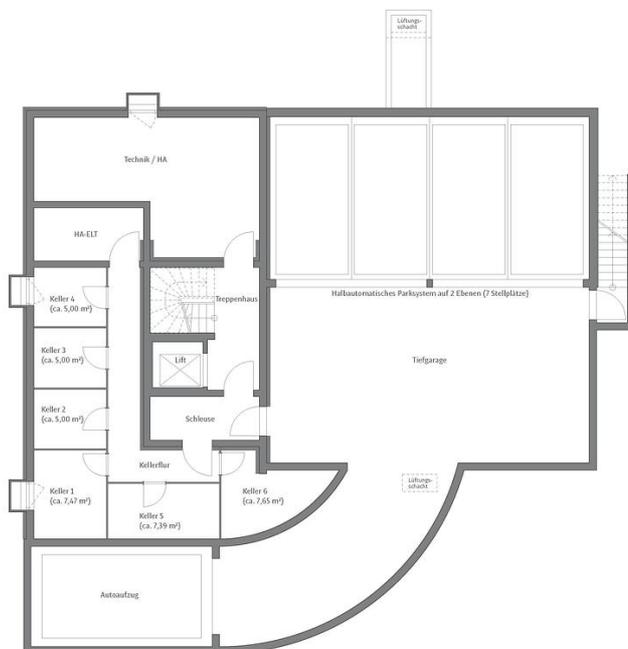
**Gesamtsumme 65,62 m²**

**Privatgarten 78,00 m²**



Verteilung Erdgeschoss

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr! Alle m²-Angaben sind Rohbaumärkte. Die Angaben und Beschreibungen gelten den aktuellen Planstand wieder. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu bewerkstelligenden Grundrisse und Annoten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

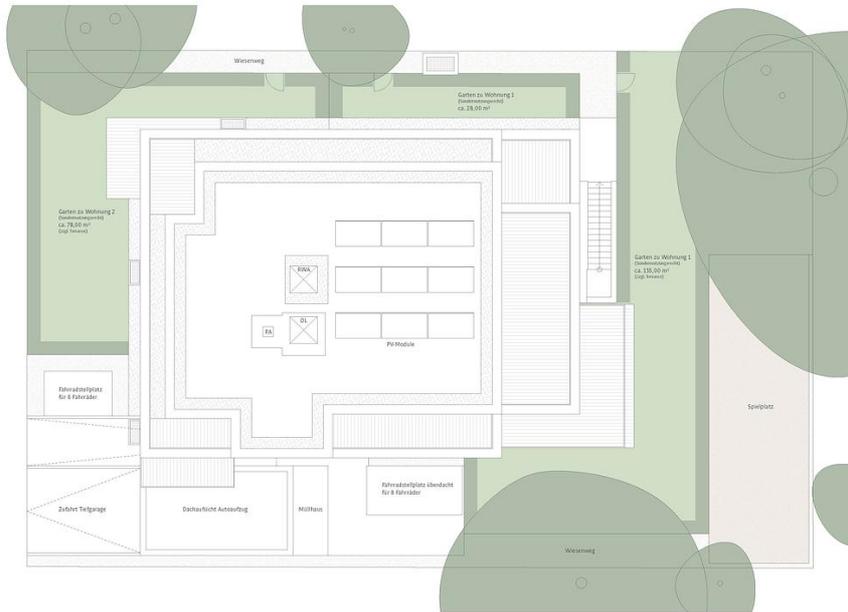


**ENNE  
MOSER  
STRASSE 8**

Bogenhausen-Deinung

**Obersichtsplan  
UNTERGESCHOSS**

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr! Alle m²-Angaben sind Rohbaumärkte. Die Angaben und Beschreibungen gelten den aktuellen Planstand wieder. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu bewerkstelligenden Grundrisse und Annoten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



**ENNE  
MOSER  
STRASSE 8**  
Bogenhausen-Dreiling

Übersichtsplan  
**GRUNDSTÜCK**

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.  
Alle m² Angaben sind Rohbaumasse. Die Angaben und Beschreibungen geben den aktuellen Plan-  
stand wieder. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich  
sind nur die zu bestehenden Grundrisslinie und Ansichten, die auch Deckenabstufungen,  
Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind aus-  
drücklich nicht Vertragsgegenstand.