



81545 München

Erstbezug: Penthouse-Wohnung über zwei Ebenen mit hochwertiger Ausstattung



4.825.000 €

Kaufpreis

234 m²

Wohnfläche

249 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	234 m²
Nutzfläche	249 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.825.000 €
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	✓
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Schlossdielen (Mewi), gebürstet und geölt, im gesamten Penthouse (ausgenommen Gäste-WC, Bäder und Hauswirtschaftsraum), weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Fußbodenheizung im gesamten Penthouse, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Panoramakamin (Hoxter, eingebaut von Bentlage) im Wohn-/Essbereich
- Design-Einbauküche (next125) mit matt muschelfarbenen, grifflosen Fronten, Kochinsel mit beidseitigem Stauraum, LED-Sockelbeleuchtung und Naturstein-Arbeitsflächen (Jura), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler (alles Gaggenau), Kühl-Gefrier-Kombination, Weintemperierschrank (beides Liebherr) sowie Spüle mit Quooker
- Tageslicht-Masterbad en suite, gestaltet mit cremefarbenem italienischem Feinstein (120 x 120 cm) in edler Naturstein-Optik, ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, Echtglas-Abtrennung und beleuchteter Shampoo-Nische, breitem Waschtisch mit Unterschrank, Bidet, WC (Sanitärobjekte von Villeroy & Boch), Unterputzarmaturen von Dornbracht sowie digitalem, elektrischem Handtuchwärmer
- Tageslicht-Kinder-/Gäste-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch mit Unterschrank, WC (Sanitärobjekte von Villeroy & Boch), Unterputzarmaturen von Dornbracht sowie digitalem, elektrischem Handtuchwärmer
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch samt Unterschrank sowie WC, beides Villeroy & Boch sowie Dornbracht-Armature
- 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
- Großflächige Dachliegefenster mit funkgesteuerten Außenrollläden
- Auslässe für Deckenspots
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display (Busch-Jaeger)
- Terrasse: elektrische Markise (Erhardt) mit Funksteuerung, vertikalem Wind-/Sonnenschutz, Windsensor, edler Feinstein-Belag (90 x 90 cm), Beleuchtung, Strom und Wasseranschluss
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, Nr. 3, überbreit, mit Vorrüstung für E-Mobilität



- Zwei Fahrradstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität in der Tiefgarage
- Gemauerter Kellerraum, Nr. 3, ca. 6 m², fest verschließbar, mit Licht und Steckdose
- Fahrradabstellbereich mit Stromanschluss im Außenbereich
- Helles Naturstein-Treppenhaus (Jurastein)
- Personenaufzug für barrierefreien Wohnungszugang vom Straßenniveau
- Gemeinschaftlicher Wasorraum mit privatem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Beheizung per Luft-Wärmepumpe (Viessmann)
- Photovoltaik-Anlage
- Erhöhter Schall- und Wärmeschutz



Beschreibung

Dem Himmel nah: Dieses Objekt bietet alles, was eine exquisite Penthouse-Maisonette-Wohnung ausmacht. Eine unglaubliche Lichtfülle flutet die Räume, während eine Klimaanlage sowie eine kontrollierte Wohnraumbelüftung zu allen Jahreszeiten für ein äußerst angenehmes Wohnklima sorgen. Geölte Eichen-Schlossdielen, ein holzbefuerter Panoramakamin und eine Design-Küche mit Geräten von Gaggenau, Bora und Liebherr unterstreichen den herausragenden Anspruch dieses Domizils.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich mit ca. 234 m² über das gesamte 1. und 2. Dachgeschoss einer soeben fertiggestellten Stadtvilla mit insgesamt nur drei Einheiten. Dank der Gliederung über zwei Ebenen entsteht ein äußerst familienfreundliches Wohnumfeld mit Haus-im-Haus-Charakter. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen ein Masterbereich, zwei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer mit Duschbad, ein heller Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC zur Verfügung. Komplettiert wird dieses Highend-Objekt 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, nur wenige Schritte von der Hochleite entfernt. Mit stilvollen Altbau- und Neubau-Villen in prachtvoll eingewachsenen Gärten begeistert die Harlachinger Mengerschwaige 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 Mengerschwaige 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 Mengerschwaige“ 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.



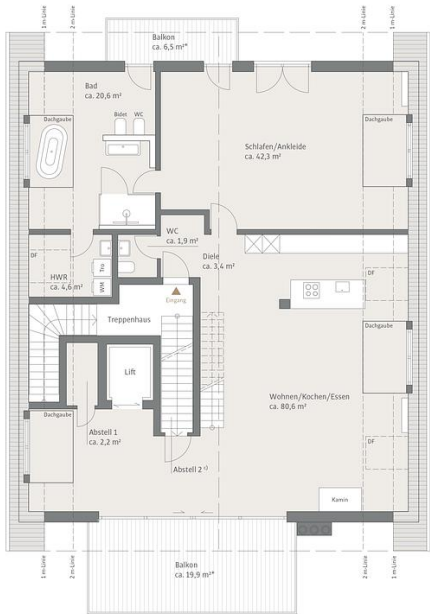
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Grundrisse im Maßstab 1:100. Alle m²-Angaben und Raummaße. Die Angaben und Bezeichnungen entsprechen den
aktuellen Plänen und werden im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind
hier die zu beurteilenden Grundrisse und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schichten und Fenster
sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausschließlich nicht vertragsgemäß.

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

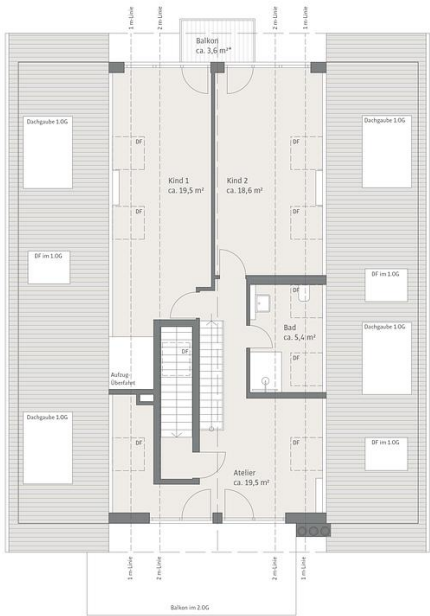
GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Dachgeschoss	168,8	13,1	181,9
WC	1,9		1,9
Diele	3,4		3,4
Wohnen/Kochen/Essen	80,6		80,6
Abstell 1	2,2		2,2
Schlafen/Ankleide	12,3		12,3
Bad	20,6		20,6
HWR	4,6		4,6
Balkon zu 1/2	10,0	9,9	19,9
Balkon zu 1/2	3,3	3,2	6,5

1. Dachgeschoss 168,8 13,1 181,9
Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
DF = Dachfenster
Raumhöhen von bis zu 2,67 m





Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Grundriss im Maßstab 1:100. Alle vorangeführten Angaben und Berechnungen entsprechen dem aktuellen Planstand. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Mögliche sind nur die zu beauftragenden Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schichten und Fenster schriftlich festgelegt werden. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausschließlich nicht Vertragsgegenstand.

GRUNDRISS
2. DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Dachgeschoss	64,8	1,8	66,6
Atelier	19,5		19,5
Bad	5,4		5,4
Kind 1	19,5		19,5
Kind 2	18,6		18,6
Balkon zu 1/2	1,8	1,8	3,6
2. Dachgeschoss	64,8	1,8	66,6

* = zu 1/2 in Wfl.
DF = Dachfenster
Raumhöhen ca. 3,60 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Dachgeschoss	168,8	13,1	181,9
2. Dachgeschoss	64,8	1,8	66,6
Gesamt	233,6	14,9	248,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Grundriss im Maßstab 1:100. Alle vorangeführten Angaben und Berechnungen entsprechen dem aktuellen Planstand. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Mögliche sind nur die zu beauftragenden Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schichten und Fenster schriftlich festgelegt werden. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausschließlich nicht Vertragsgegenstand.

GRUNDRISS
TIEFGARAGE

Raumhöhen von bis zu 3,18 m

