

81549 München

Exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung – modernes Wohnen über den Dächern, stilvoll und behaglich



Kaufpreis  
**1.090.000 €**

Wohnfläche  
**84,7 m²**

Zimmer  
**3**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Valentina Riedl  
+49 89 159455-0  
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Nutzfläche          | 90,3 m² |
| Wohnfläche          | 84,7 m² |
| Zimmer              | 3       |
| Balkone / Terrassen | 2       |
| Badezimmer          | 1       |
| Schlafzimmer        | 1       |
| Stellplätze         | 1       |
| Wohneinheiten       | 10      |

Preise & Kosten

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 1.090.000 € |
|-----------|-------------|

Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Gäste-WC               | ja                 |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Luft-Wärmepumpe    |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOBEN            |

Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2026      |
| Zustand | Erstbezug |

Energieausweis

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Art                  | Bedarf         |
| Baujahr (Haus)       | 2024           |
| Wertklasse           | A_PLUS         |
| Gebäudeart           | Wohngebäude    |
| Endenergiebedarf     | 19             |
| Primär-Energieträger | Luftwärmepumpe |

Objekt-Titel

Exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung – modernes Wohnen über den Dächern, stilvoll und behaglich

Lage-Beschreibung

Das Neubauprojekt Haus Maximilian befindet sich in Obergiesing – einem der dynamischsten und zugleich grünsten Stadtteile Münchens. Hier verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Erholung. Der weitläufige Perlacher Forst, der Weißenseepark sowie die idyllischen Isarauen sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Im näheren Umfeld bieten die Chiemgaustraße, Schwanseestraße und Balanstraße eine hervorragende Versorgung – von Supermärkten und Drogerien über Bäckereien bis zu Schulen und Kindertagesstätten.

.....  
Online-ID:  
GSPLNUNH  
.....  
Objekt-Nr.:  
ETW 3542.10  
.....



Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Bushaltestelle Pöllatstraße (Linie 220) liegt nur etwa drei Gehminuten entfernt, zur Tramhaltestelle Schwanseestraße (Linie 18) spaziert man rund acht Minuten. Den U-Bahnhof St.-Quirin-Platz (U1) erreicht man bequem in etwa drei Minuten mit dem Rad oder in 13 Minuten zu Fuß. Der S-Bahnhof Giesing mit den Linien S3 und S6 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar – rund fünf Minuten per Fahrrad oder neun Minuten mit dem Bus.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden – der Autobahnanschluss A8 liegt nur etwa 1,9 Kilometer entfernt. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße, gepaart mit der Nähe zur Natur und einer erstklassigen Infrastruktur, macht Haus Maximilian zu einer Adresse, die urbanes Wohnen und hohe Lebensqualität auf perfekte Weise vereint.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

### GEBÄUDE:

- Hochwertige Ziegelbauweise
- Klare, moderne Architektur mit klassischer Fassadengliederung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Kunststoff-/Aluminiumfenster
- Tiefgarage mit Fahrzeuglift – ausgelegt für Fahrzeuge mit einer Höhe von ca. 1,60 – 1,65 m, einer lichten Breite von mindestens 2,50 m und einer lichten Tiefe von ca. 5,00 m
- Repräsentative Gemeinschaftsflächen

### WOHNRÄUME:

- Eichen-Fischgrätparkett
- Weiße Innentüren mit schwarzen Griffwerk-Beschlägen
- Schalter und Steckdosen: Gira E2 in weiß matt
- Elektrische Rollläden
- Raumhohe Fensterfronten
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regelbar
- Decken-Einbauspots

### KÜCHE (VORBEREITET FÜR KÄUFERWAHL):

- Anschluss- und Planungskonzept für offene Küchenlösungen
- Helle, offene Wohn-/Essbereiche mit Bezug zur Terrasse oder zum Balkon

### SANITÄR & BÄDER:

- Fliesen: Kronos „La Reverse“
- Grohe-Armaturen (Essence & Cosmopolitan) in „Hard Graphite“ (gebürstet)
- Sanitärobjekte: Villeroy & Boch – Serien „Collaro“ und „Subway“
- Bodengleiche Walk-in-Duschen
- Hochwertige Keramik und Spiegel mit Beleuchtung
- Design-Heizkörper von TUBE Radiatori (Modell „Smart K“)

### AUSSENBEREICHE:

- Balkone mit hochwertiger Gestaltung
- Hauseigene Tiefgarage mit barrierefreiem Zugang

## Objektbeschreibung

---

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss von Haus Maximilian und bietet auf ca. 84,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit stilvoller Ausstattung – ideal für Paare, die Wert auf Design, Komfort und Individualität legen. Im unteren Bereich empfängt Sie entlang der Diele der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zum Ost-Balkon. Die großzügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer mit eigenem Balkon Richtung Westen, bietet außerdem genügend Platz für eine Ankleide. Ein modernes Badezimmer mit großzügiger, bodengleicher Walk-in-Dusche, sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Über eine elegante Innentreppe gelangt man direkt ins Studio im 2. Dachgeschoss – perfekt als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum ergänzt die obere Ebene funktional.

Die Ausstattung folgt dem hochwertigen Stil von Haus Maximilian: Hell geöltes Eichenparkett, großformatige Fliesen in Naturtönen, edle Grohe-Armaturen in gebürstetem Graphit und Sanitärkeramik von Villeroy & Boch schaffen ein elegantes Wohnambiente. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und eine dezentrale Wohnraumbelüftung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit Fahrzeuglift rundet das Angebot ab und bietet komfortables Parken direkt im Gebäude.

Mit einer klaren architektonischen Handschrift, einem naturnahen Umfeld und ausgezeichnete Infrastruktur richtet sich Haus Maximilian an Menschen, die zeitgemäßen Wohnraum in ruhiger, aber urbaner Lage suchen.

## **sonstige Angaben**

---

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

## Impressionen















