

81739 München

Exklusive 3-Zimmer-Südwest-Wohnung mit drei Balkonen und großzügigem Wohnbereich



Kaufpreis
935.000 €

Wohnfläche
92,92 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Moritz Daimer
08801914852
m.daimer@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	105,82 m ²
Wohnfläche	92,92 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	25,2 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	935.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3750
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.07.2036
Ausstelldatum	2026-07-17
Endenergiebedarf	5.1
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	ja
barrierefrei	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Exklusive 3-Zimmer-Südwest-Wohnung mit drei Balkonen und großzügigem Wohnbereich

Lage-Beschreibung

Naturerholung & Urbanität: Ihr neues Zuhause im Waldperlacher Märchenviertel

Idyllisch, familienfreundlich und perfekt angebunden: Die Dornröschenstraße liegt im Herzen des begehrten Waldperlacher Märchenviertels. Gegründet in den 1930er-Anfangsjahren rund um das traditionsreiche, weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Wirtshaus „Leiberheim“, verbindet dieses Viertel charmante bayerische Gemütlichkeit mit moderner Lebensqualität.

Online-ID:
WAGPUYRX

Objekt-Nr.:
DR | 4



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Natur pur vor der Haustür: Der nahegelegene Landschaftspark Hachinger Tal lädt mit seinen weiten Wiesen und unberührter Natur zu ausgiebigen Spaziergängen, Sport und Erholung für Jung und Alt ein.

Berge & Seen in Reichweite: Durch die hervorragende Lage im Münchner Südosten sind der Tegernsee, der Chiemsee und die bayerischen Alpen die perfekten Ziele für spontane Wochenendausflüge.

Perfekte Infrastruktur: Hier leben Sie autark und flexibel. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte sowie ein erstklassiges Angebot an Schulen, Kitas und Sportvereinen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Beste Verbindungen: Optimal vernetzt in alle Richtungen

Egal ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – von der Dornröschenstraße aus sind Sie bestens angebunden:

Bus direkt um die Ecke: Verschiedene Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt.

Schnell in die City (ÖPNV): Die Buslinien bringen Sie in kürzester Zeit direkt zur U-Bahn-Station Neuperlach Süd (U5) oder zum S-Bahnhof Neubiberg (Stammstrecke Richtung Münchner Innenstadt).

Perfekt für Autofahrer: Über die Putzbrunner Straße erreichen Sie im Handumdrehen die A99 (Autobahnring München) und haben damit schnellen Anschluss in alle Richtungen sowie zum Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

Wert & Wohlgefühl - erzählt in jedem Detail.

Hohe Ausstattungsqualität geht klar über die Optik der einzelnen Elemente hinaus. Sie zeigt sich vor allem an deren einwandfreier Funktion über einen langen Zeitraum hinweg – so zum Beispiel daran, wie leichtgängig sich Fenster öffnen lassen, wie leise eine Tür schließt oder wie ausdauernd sich Schalter, Parkettdielen oder Mischhebel zeigen. Details, die man selten bewusst wahrnimmt, die aber genau das ausmachen, was Bestand hat: hoher Komfort, Flair und Behaglichkeit.

- Hochwertige Echtholzböden in Eiche Natur
 - Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten
 - Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
 - teils bodentiefe Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
 - Elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
 - Hochwertige Marken-Sanitärausstattung von Grohe und Villeroy & Boch
 - Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
 - Großformatige Feinstein-Fliesen
 - Smart-Home-fähige Klimaanlage
 - Video-Gegensprechanlage
 - Barrierefreier Aufzug über alle Etagen
 - Tiefgaragenstellplatz mit Überbreite und Wallbox-Vorbereitung
 - Hochmoderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Massivbauweise im Effizienzhaus 55 Standard
 - Kellerabteil
 - Lift
- u.v.m.

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln-zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Objektbeschreibung

Beletage mit Balkonen zum Herruntergrüßen: Diese 3-Zimmer-Wohnung lässt vielfältige Wohnwünsche in die Tat umsetzen: vom ruhigen Arbeitszimmer bis zum Gäste- oder zukünftigen Kinderzimmer. Damit auch nichts das Wohlbefinden stört, nehmen Abstellräume alles auf, was nicht in den Wohnbereich gehört. Drei private Balkone ergänzen die Wohnung, sodass sich für jede Tageszeit der passende Platz an der frischen Luft findet.

Diese hochwertig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss einer kleinen, feinen Stadtvilla überzeugt mit einer harmonischen Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Räumen. Auf rund 93 m² Wohnfläche bietet sie viel Platz für modernes Wohnen und individuelle Entfaltung.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit über 33 m² bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Durch die offene Gestaltung entsteht ein modernes und einladendes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre und bieten direkten Zugang zu drei Balkonen – perfekt, um die Sonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer mit beinahe 16m² verfügt über einen direkten Zugang zu einem großzügigen Privatbalkon und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Rückzugsoase. Das zweite Zimmer mit ca. 13 m² eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen

Das moderne Wellness-Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Tageslicht sorgt für Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände und Vorräte sowie einen Waschmaschinenanschluss bietet.

Impressionen











