

80638 München

Exklusive Gartenwohnung mit Gäste- und Relaxflächen in fertiggestelltem Stadtpalais



Kaufpreis
1.700.000 €

Wohnfläche
94,9 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	127,6 m²
Wohnfläche	94,9 m²
Zimmer	2
Gartenfläche	99,3 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.700.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Objekt-Titel

Exklusive Gartenwohnung mit Gäste- und Relaxflächen in fertiggestelltem Stadtpalais

Lage-Beschreibung

Nymphenburg gilt als stadtnahe, grüne Spitzenwohnlage Münchens. Alleestraßen mit prächtigem Baumbestand, denkmalgeschützter Bausubstanz und ein einmaliges historisches Flair prägen dieses äußerst gesuchte, noble Umfeld. Die angebotene Gartenwohnung befindet sich nur wenige Schritte vom prachtvollen Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, Wasserspielen und Spazierwegen entfernt. Zu jeder Jahreszeit vermittelt diese exklusive Lage einen besonderen Charme.

.....
Online-ID:
GTPEHEPK
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3326.02
.....



Die Infrastruktur ist perfekt. Im nahen Umkreis befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein gehobenes gastronomisches Angebot. Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Mit dem Schlosspark und dem Botanischen Garten liegen zwei der schönsten Ausflugsziele Münchens quasi vor der Haustür. Ganz gleich, ob Joggen, Walken, Spaziergehen oder einfach nur Entspannen – Schlosspark und Botanischer Garten laden zu jeder Jahreszeit ein. Fitness- und Yoga-Studios bieten in der Nähe ein breitgefächertes Programm. Squash Courts stehen im TSV Neuhausen-Nymphenburg zur Verfügung, Tennisplätze im ESV an der Laimer Unterführung.

Der Wintrichring und die schnell erreichbare A8 sorgen für eine perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Der ÖPNV führt rasch und bequem in die Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Stufenfreier Zugang sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage
- KNX-System zur Steuerung der Beleuchtung und der Aluminium-Raffstores im Wohn-/Ess- und Kochbereich
- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett aus deutscher Herkunft in unterschiedlichen Breiten für ein exklusives Erscheinungsbild, gebürstet und geölt; hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Deckenkühlung über Betonkernaktivierung im Erdgeschoss (ausgenommen Bäder und WC)
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung
- Hauptbad en suite, gestaltet mit bildschönem Feinstein in Marmor-Optik, ausgestattet mit Wanne in matter Optik, bodengleicher Rainshower-Dusche, Flumood-Waschtisch (Antonio Lupi), Dornbracht-Armaturen „Vaia“, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad im Souterrain, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, Flumood-Waschtisch (Antonio Lupi), Dornbracht-Armaturen „Vaia“, Handtuchwärmer und WC
- Küchenanschlüsse vorbereitet
- Waschmaschinenanschluss in der Abstellkammer
- Weiße Innentüren mit Design-Beschlägen im italienischen Stil (Formani)
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isoliertverglast und abschließbar
- Falt-Schiebetür im Wohn-/Essbereich für luftiges Outdoor-Feeling
- Elektrische Aluminium-Raffstores in schwarz
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display
- Garten zur exklusiven Nutzung: zwei Terrassen mit Natursteinbelag, Stromanschluss, Anschluss für Beleuchtung und Wasseranschluss; eigener Außenzugang durch den Fahrradraum
- Kellerabteil, Nr. 2, ca. 3,9 m², mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Ein geräumiger Tiefgarageneinzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Geheizt wird mit einer Grundwasser-Wärmepumpe mit Gastherme zur Spitzenlastabdeckung

GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

- Repräsentatives Entree im Stil internationaler Top-Hotels
- Beheizbare Tiefgaragen-Abfahrtsrampe
- Hochwertige Naturstein-Zuwegungen im Außenbereich
- Großes ebenerdiges Fahrradhaus
- Kinderwagen-Abstellraum im Untergeschoss
- Beheizung per Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Gasbrennwert-Unterstützung zur Abdeckung der Spitzenlast
- Kinderspiel-/Gemeinschaftsbereich

Objektbeschreibung

Dieses hochklassige Objekt begeistert durch eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, stilischem Ambiente und ebenso familienfreundlicher wie nobler Lage, nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schloss und seinen herrlichen Parkanlagen entfernt. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss und im Untergeschoss einer soeben fertiggestellten Stadtresidenz mit insgesamt nur acht Einheiten, die das noble Nymphenburg um eine besonders anspruchsvolle Immobilie bereichert. Mit stilvollen Wandvertäfelungen und Bodenbelägen in edler Marmor-Optik erinnert das Entree des Gebäudes an den exklusiven Look internationaler Top-Hotels.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 94 m² Wohnfläche und bietet neben Wohnen, Essen und Kochen sowie einer Master-Suite mit Bad en suite im Erdgeschoss und im Souterrain einen wohnlich gestalteten, hellen Hobbybereich mit Duschbad. Von großem praktischem Nutzen zeigt sich eine Hauswirtschaftskammer mit Waschmaschinenanschluss. Ein weitläufiger, exklusiv nutzbarer Garten mit sonniger Südwest-Ausrichtung bildet den besten Rahmen zum Erholen und Genießen unter freiem Himmel.

Die Ausstattung wurde mit großem Stilempfinden und Qualitätsbewusstsein ausgewählt. Edles Eichen-Dielenparkett sowie Badobjekte unter anderem von Antonio Lupi und Dornbracht lassen ein repräsentatives Zuhause im feinsten Nymphenburg entstehen. Mit technischen Feinessen wie einem KNX-System, einer dezentralen Wohnraumbelüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung sowie Deckenkühlung im Erdgeschoss ist auch für hohen Komfort gesorgt. Komplettiert wird dieses anspruchsvolle Objekt durch einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität und ein Kellerabteil.

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





