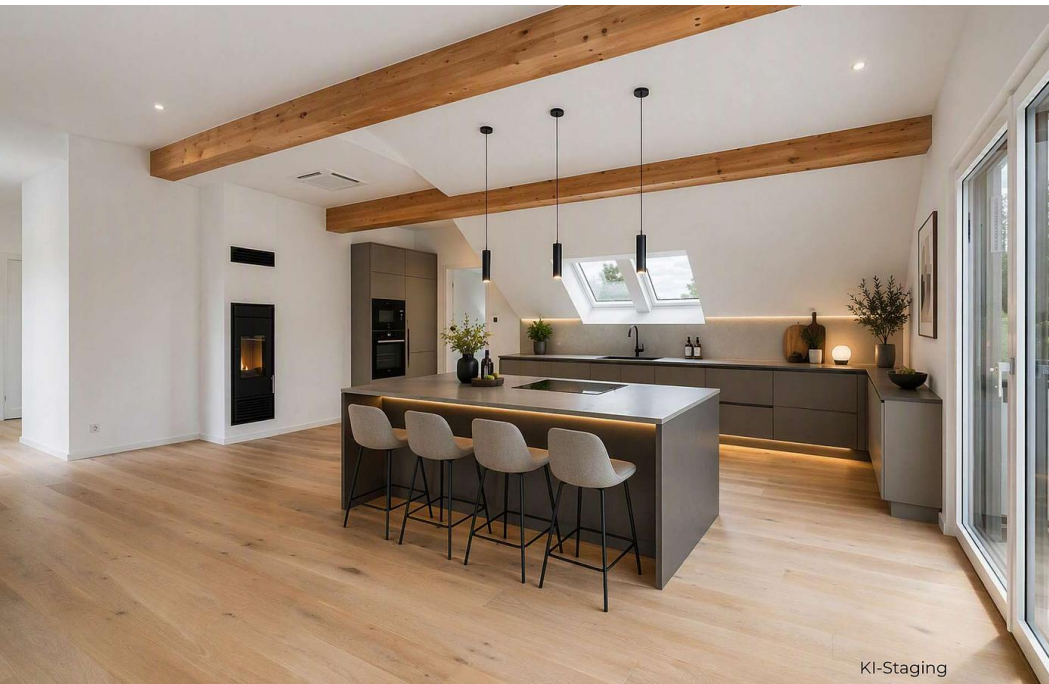


81739 München

Exklusives Penthouse mit 4 Zimmern, großer Sonnenterrasse und offenem Wohnkonzept



Kaufpreis
1.495.000 €

Wohnfläche
135,37 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	144,67 m²
Wohnfläche	135,37 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	18 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.495.000 €
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
Kamin	ja
Gäste-WC	ja
Fahrradst. Personen-Fahrradst.	
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	ja
barrierefrei	ja
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	LUXUS

Objekt-Titel

Exklusives Penthouse mit 4 Zimmern, großer Sonnenterrasse und offenem Wohnkonzept

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:
PATZAXCB

Objekt-Nr.:
DR | 5



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

Die Architektur des Hauses verbindet klare, moderne Linien mit klassischen Elementen wie dem geschwungenen Dach und großzügigen Balkonen – ein Erscheinungsbild, das in zwanzig Jahren genauso überzeugen wird wie heute. Ebenso durchdacht ist die Bauweise: massives Mauerwerk, ein hoher Dämmstandard und moderne Haustechnik sorgen dafür, dass sich Qualität nicht nur sehen, sondern auch erleben lässt – im Wohnklima, in der Nebenkostenabrechnung und im Werterhalt.

- Klimaanlage
 - Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
 - Masterbed-Room mit Ankleide und Masterbad
 - Hochwertige Echtholzböden in Eiche
 - 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
 - Masterbad mit Fenster über der Badewanne und bodengleicher Dusche
 - Tageslichtbad (Oberlicht) mit 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

Eingebettet in eine der schönsten Ecken Münchens, im Herzen von Waldperlach, ist aus der Vision heraus, modernes Wohnen in hochwertigem Stadtvillenstil zu schaffen, ein kleines, feines Mehrfamilienhaus mit nur fünf Einheiten entstanden. Das Masterpiece dieser außergewöhnlichen schönen Stadtvilla befindet sich im Dachgeschoß: Willkommen in Ihrem neuen Penthouse!

Die großzügigste Einheit im Haus:. Insgesamt drei private Freibereiche erweitern die Wohnung nach außen: Ein Süd-Balkon lädt zum Sonnen ein, während ein zweiter Balkon nach Norden an heißen Tagen schattigen Rückzug bietet. Die Dachterrasse in Ost-Ausrichtung wird zum perfekten Ort für ein entspanntes Frühstück. Abgerundet von einem Hauptschlafzimmer mit begehrter Ankleide und En-Suite-Masterbad, zeigt die Wohnung eindrucksvoll, wie individuell sich Wohnqualität im Objekt entfaltet.

Diese phantastische 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet großzügige Raumverhältnisse, hochwertige Wohnqualität und ein modernes Wohnkonzept zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Auf ca. 135,37 m² Wohnfläche genießen Sie im Dachgeschoß viel Platz für Familie, Arbeiten und Entspannung. Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn-, Ess- und Kochbereich mit fast 50m² (!) samt Kamin. Die offene Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende, Familienleben und repräsentatives Wohnen. Große Fensterflächen sowie die besondere Dachgeschossarchitektur sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und ein einzigartiges Wohngefühl.

Der private Schlafbereich überzeugt mit einem Master-Bedroom mit angrenzender Ankleide sowie einem großzügigen Tageslichtbad mit Badewanne. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer und bieten damit maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen. Ein weiteres Highlight ist das zusätzliche Duschbad, das insbesondere Familien und Gästen hohen Komfort bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Kammer für zusätzlichen Stauraum. Doch damit nicht genug: Im Untergeschoß steht neben einem praktischen Kellerraum noch ein zusätzlicher, separater Hobbyraum samt Duschbad zur Verfügung - ideal für Gäste, Hobbies, Au-pair, Homeoffice oder Home-Spa.

Und das Beste: Dieses außergewöhnliche Schmuckstück ist sofort beziehbar und frisch fertiggestellt!

Das bedeutet:

- kein Fertigstellungsrisiko
- keine Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten
- 100% Sicherheit und Nutzbarkeit vom ersten Tage an

Das müssen Sie gesehen haben!

Impressionen



