82223 Eichenau

Exklusives Penthouse mit Rundum-Dachterrasse

Kaufpreis
975.000 €

Wohnfläche
135,1 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Valentina Müller
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	143,89 m²
Wohnfläche	135,1 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Gesamtfläche	143,89 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	135.1

Preise & Kosten

Hausgeld	543,9 €
Kaufpreis	975.000 €
Außencourtage	2,38 % inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2014
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.09.2036
Endenergiebedarf	19.00
Primär-Energieträger	LUFTWP

Zustand

Baujahr	2014
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Heizungsart	Fußbodenheizung
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
seniorengerecht	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-West

Objekt-Titel

Exklusives Penthouse mit Rundum-Dachterrasse

Lage-Beschreibung

Online-ID: WPUYTHNB

Objekt-Nr.: 8269-VM

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Wohnung befindet sich in Eichenau, einer attraktiven Gemeinde westlich von München, in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Das Viertel zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern, modernen Mehrfamilienhäusern und grünen Freiflächen aus, die ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen schaffen. Eichenau selbst blickt auf eine lange Geschichte zurück und ist bekannt für seine dörfliche Prägung, die sich bis heute in der Architektur und im Ortsbild widerspiegelt.

Trotz der ruhigen Lage sind die Vorteile der Nähe zu München schnell spürbar. Die S-Bahn-Station Eichenau ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Gemeinde direkt mit der Münchner Innenstadt sowie weiteren Zielen im Umland. Die Anbindung an wichtige Hauptverkehrsstraßen ermöglicht flexible Mobilität sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt auf ganzer Linie: Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants liegen in fußläufiger Nähe, ebenso wie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Parks und Naherholungsgebiete ergänzen das Angebot und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Erreichbarkeit urbaner Angebote. Sie richtet sich ideal an Menschen, die ein familienfreundliches Umfeld, kurze Wege zum Arbeitsplatz in München und gleichzeitig eine lebenswerte, grüne Wohnumgebung schätzen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Moderne, gepflegte Wohnanlage (Baujahr 2014) in begehrter Lage
- Großzügige, sonnige Dachterrassen mit direktem Zugang von allen Wohn- und Schlafräumen
- Lichterfülltes Wohnambiente dank großzügiger Fensterflächen und hohen Decken
- Hochwertige Ausstattung mit edlen Parkett- und Fliesenböden
- Geschmackvoll gestalteter Eingangsbereich sowie feine Details wie Naturstein-Fensterbänke
- Praktische Einbauschränke im Flur und Abstellraum für optimalen Stauraum
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Neff) – elegant integriert und im Kaufpreis enthalten
- Elegantes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Wanne und Bidet
- Zusätzliches, stilvoll ausgestattetes Gäste-Duschbad
- Höchster Wohnkomfort durch Fußbodenheizung in allen Räumen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Energieeffiziente Beheizung mittels moderner Wärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster sowie elektrische Rollläden
- Barrierefreier Zugang mit Aufzug direkt bis vor die Wohnungstüre
- Zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze im Haus
- Eigenes Kellerabteil sowie Zugang zum gemeinschaftlichen Waschraum

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, barrierefreie Penthouse erstreckt sich über die gesamte Dachgeschossebene und vereint Privatsphäre mit lichtdurchfluteter Großzügigkeit in einem Wohnkonzept von zeitloser Eleganz. Hohe Decken, edler Parkettboden und weitläufige Fensterflächen prägen die Räume und schaffen eine Atmosphäre, in der Stil, Leichtigkeit und Wohnkomfort auf harmonische Weise verschmelzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und die bodentiefen Fenster ein beeindruckendes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse mit Blick auf das Rathaus – ein Ort zum Entspannen und Verweilen. Die angrenzende, hochwertige Küche mit Markengeräten setzt Maßstäbe in Design und Funktionalität und lädt zu kulinarischen Momenten ein.

Vom Wohnbereich erschließt sich ein flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer. Ein separater, vom Wohn-/Essbereich zugänglicher Bereich eröffnet zwei weitere Schlafzimmer sowie ein helles, gefliestes Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Alle Räume sind zur Terrasse orientiert, wodurch Innen- und Außenbereich elegant ineinander übergehen. Ergänzt wird das durchdachte Raumkonzept durch eine praktische Abstellkammer mit maßgefertigten Einbauregalen, die zusätzlichen Komfort bietet.

Über eine stilvolle Treppe oder den Personenaufzug erreichen Sie das Untergeschoss, das ein eigenes Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenstellplätze umfasst und durch seinen direkten Zugang zusätzlichen Nutzen im Alltag bietet.

Dieses Penthouse richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die ein Zuhause suchen, das Licht, Raum, Privatsphäre und hochwertige Ausstattung in perfekter Balance vereint.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.9.2036.
Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38% inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen

GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Valentina Müller
Vertrieb
M +49 176 728 709 27
valentina.mueller@grafimmo.de