



81925 München

Familiengerechte, elegante 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in nobelster Villenlage



2.550.000 €

Kaufpreis

157 m²

Wohnfläche

160 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m ²
Nutzfläche	160 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q4 2026
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.550.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	771 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.12.2027
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1995
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Stabparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Offener Holz-Kamin mit Marmor-Maske im Wohnbereich
- Zwei Klimageräte (Haier)
- Umlaufender Hohlkehl-Deckenstuck, teils mit integrierten Vorhangschienen, in mehreren Räumen
- bulthaup-Einbauküche mit mattweißen Fronten, Naturstein-Arbeitsplatte und Glas-Rückwand, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenabzug (Bora), Backofen mit Dampffunktion und integrierter Mikrowelle (VZug CombiSteamer), XXL-Kühlschrank, separatem Tiefkühler, Geschirrspüler (alles Miele) und Spüle
- Helles Hauptbad, raumhoch weiß gefliest, ausgestattet mit Eckwanne, Dusche, Doppelwaschtisch mit Granitplatte, zwei Einsatzbecken und weißem Unterschrank, Spiegelschrank, WC und Handtuchwärmer
- Zusätzliches Duschbad, gestaltet mit Fliesen in Marmor-Optik, ausgestattet mit Glas-Eckdusche, breitem Waschtisch mit weißem Unterschrank, beleuchtetem Spiegel und WC
- Waschmaschinenanschluss in einem weißen Einbauschränk im Duschbad
- Maßeinbauten: weißer Garderobenschrank in der Diele, zwei Bücherregale im Wohnbereich, Schrankeinbauten in der Ankleide, Bücherschrank im Arbeitszimmer, weiße Maßeinbauten samt integriertem Arbeitsplatz im Masterschlafzimmer
- Weiße Kassetten Türen mit Messingbeschlägen
- Flügeltür mit facettierten Glaseinsätzen zum Wohn-/Essbereich
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Südbalkon mit Ipé-Dielenbelag
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze; Umrüstung der Tiefgarage auf E-Mobilität von der Eigentümergemeinschaft beschlossen
- Gemauerter Kellerraum, mit Fenster, Licht, Steckdose und Regalen
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Gemeinschaftlicher Fahrrad-Abstellplatz in der Tiefgarage
- Gemeinschaftlicher Kinderspielbereich
- Glasfaseranschluss des Hauses in Planung



Beschreibung

Ein perfekt durchdachter, familienfreundlicher Grundriss, Lichtfülle und eine hochwertige Ausstattung prägen diese zeitlos-elegante 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer anspruchsvollen Stadtvilla.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 157 m² und umfassen einen Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche, drei (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und einen Ankleidebereich. Ein geräumiger Südbalkon eröffnet herrliche Blicke ins Grüne und bildet einen zauberhaften Freiraum zum Loungen, Essen und Entspannen. Die äußerst geschmackvolle und hochwertige Ausstattung verbindet Eleganz mit einem modernen Twist und wurde seit 2020 sukzessive modernisiert. Eine bulthaup-Einbauküche, Eichen-Stabparkett mit Fußbodenheizung, Deckenstuck, ein offener Kamin, weiße Kassetten Türen und Klimageräte schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld mit Wohlfühlambiente. In Maßeinbauten steht viel Stauraum zur Verfügung. Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze und ein fest verschließbarer Kellerraum machen dieses exklusive Domizil perfekt.

Die Wohnung präsentiert sich an einer der privilegiertesten, begehrtesten Adressen Münchens und liegt absolut ruhig, nur wenige Schritte von der Isar entfernt und an einer der nobelsten Adressen Münchens. Bogenhausen begeistert durch sein weltläufiges, elegantes Flair ein anspruchsvolles Publikum; insbesondere der Herzogpark bietet mit seiner exquisiten Villenbebauung und herrlich eingewachsenen Parkgrundstücken ein Wohnumfeld der absoluten Spitzenklasse.

Lage

Diese bildschöne 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Toplage, an einer der exklusivsten Adressen Münchens und nur ca. drei Gehminuten vom Isarhochufer entfernt, wo die Heinrich-Mann-Allee einen der schönsten Spazierwege der Stadt bildet. Herrschaftliche Villenbebauung und weitläufige Grundstücke mit prachtvollen Gärten prägen das Bild dieser äußerst noblen Wohngegend. Der Münchner Herzogpark zeichnet sich durch seine Nähe zur Münchner Innenstadt aus und bietet zugleich ein exzellentes Wohnumfeld.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Mark's Feinkost, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Papeterie und Apotheke); im nahen Alt-Bogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“, der „Bogenhauser Hof“ und das „Hippocampus“. Die Emmeramsmühle lockt im Sommer mit einem angenehm schattigen Gastgarten und im Winter mit ihren stilvoll behaglichen Innenräumen. Auch der Englische Garten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt – über das nahe Oberföhringer Stauwehr gelangt man rasch in den ruhigen, naturnahen Nordteil des Landschaftsparks.

Der private PHORMS-Campus mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium liegt in der näheren Umgebung. Außerdem stehen im Umkreis diverse städtische und private Kitas zur Auswahl (darunter auch bilinguale und Montessori-Einrichtungen).

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



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





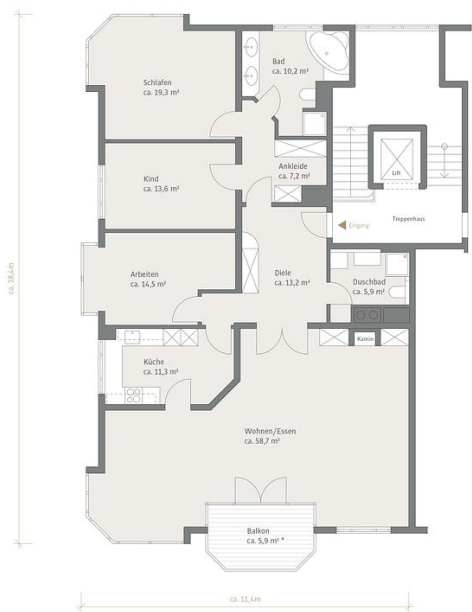












Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Plans des Eigentümers erstellt. Im Exposé befindet sich eine grobe Skizze der Flächen gemäß dem Plan. Eine eigene Vermessung durch ein BÜRO ist erforderlich, um die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	156,9	2,9	159,8
Diele	13,2		13,2
Duschbad	5,9		5,9
Wohnen/Essen	58,7		58,7
Küche	11,3		11,3
Arbeiten	14,5		14,5
Kind	13,6		13,6
Schlafen	19,3		19,3
Bad	10,2		10,2
Ankleide	7,2		7,2
Balkon zu 1/2	3,0	2,9	5,9
Gesamt	156,9	2,9	159,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,47 m

