

**81925 München**

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie:  
Großzügliches Wohnambiente und Südfenster zur  
Renovierung

**1.000.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**108 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3,5**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RIEDEL Immobilien GmbH**

Kira Wäldele

Tel.: +49 89 15 94 55-68

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	104

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.000.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	629 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	26.12.2027
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	110.7
Primär-Energieträger	Fernwärme

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	nach
--------------	------

**Zustand**

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2024
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Gäste-WC		✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Teppichboden im Wohn-/Essbereich, in beiden Schlafzimmern und auf der Galerie-Ebene; Fliesen in der Küche; Marmor in Bad und Gäste-WC
- Bad, gestaltet mit blau geadertem Marmor, ausgestattet mit Glas-Eckdusche, Marmor-Waschtisch samt Unterschrank und Einsatzbecken, großem Spiegel samt Beleuchtung sowie WC
- Gäste-WC, gestaltet mit Marmor und schwarzem Granit, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch samt Unterschrank und Einsatzbecken, großem Spiegel samt zwei Wandleuchten sowie WC
- Maßeinbauten: raumhoher Kleiderschrank im Flur, raumteilendes Schrankelement sowie offene Einbauten in der Ankleide (Galerie-Ebene)
- Deckenspots im Wohn-/Essbereich
- Weiße Innentüren mit raumhohen Laibungen
- Metallfenster, 3-fach isolierverglast, erneuert 2024/25
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer; elektrische Metall-Raffstores auf der Galerie
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, Gesamtbreite ca. 4,60 m, Länge ca. 5,00 m
- Kellerabteil, ca. 18 m<sup>2</sup>, mit eigener Steckdose



## Beschreibung

Lichtfülle von morgens bis abends, ein gelungener Grundriss über zwei Wohnebenen und flexible Raumnutzungsoptionen prägen diese 3,5-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, die in ein weitläufiges, prachtvoll eingewachsenes und absolut ruhiges Grundstück mit Park-Charakter eingebettet ist. Dank der angenehm entzerrten Bebauung eröffnen sich weite Sichtachsen in alten Baumbestand. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 103 m<sup>2</sup> und umfasst einen großzügigen Wohn-/Eßbereich, eine Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Hinzu kommt eine Galerie-Ebene, die sich als Lounge, Bibliothek oder Arbeitsplatz anbietet und durch einen kleineren Raum, bislang als Ankleide genutzt, ergänzt wird. Eine glasüberdachte Balkonterrasse mit Süd-/Westausrichtung und herrlich weitem Ausblick ergänzt das Wohnen. Komplettiert wird das Objekt durch ein ca. 18 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil und zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragen-Einzelstellplätze.

Die einst hochwertige Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen von Stil und Komfort. Im Rahmen einer Renovierung kann ein modernes Domizil mit bester Infrastruktur entstehen.

## Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Noble Einkaufsmöglichkeiten, Spitzen-Gastronomie und ein internationales Publikum zeichnen dieses exklusive Umfeld aus. Große Grundstücke mit herrschaftlicher Villenbebauung und prächtigem Baumbestand prägen das Bild. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Dachgeschosswohnung mit Galerie befindet sich im Bogenhauser Ortsteil Arabellapark, nur wenige Minuten vom charmanten Altbogenhausen sowie dem Herzogpark mit seiner noblen Villenbebauung entfernt.

Das Objekt liegt absolut ruhig in einer weitläufigen Wohnanlage mit parkähnlich angelegten Grünflächen und altem Baumbestand. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Am nahegelegenen Rosenkavalierplatz findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs und einen beliebten Wochenmarkt, Kinos und Restaurants. Die Lage wird auch wegen ihres hohen Freizeit- und Erholungswertes geschätzt. Das Cosimabad, den Tennisplatz Rothof und die TS Jahn erreicht man schnell zu Fuß; zum Golfzentrum Riem, zur Sport Scheck Allwetter-Anlage und zum Stauwehr Oberföhring (Übergang zum Englischen Garten) gelangt man rasch mit dem Fahrrad.

In Bogenhausen stehen zahlreiche Kitas (auch bilinguale und Montessori-Angebote) sowie Schulen zur Auswahl. Mit der U-Bahn-Station „Arabellapark“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## 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.











