



82166 Gräfelfing

Bestlage Gräfelfing: Architekten-Villa zur Selbstverwirklichung



3.470.000 €

Kaufpreis

289 m²

Wohnfläche

973 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Elmar Ruschak

Tel.: +49 89 15 94 55-02

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	289 m ²
Nutzfläche	473 m ²
Grundstücksfläche	973 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓
unterkellert	
unterkellert	ja



Beschreibung

Eine geradlinige, moderne Formensprache, ein gelungenes Raumkonzept und die absolut ruhige, äußerst begehrte Lage im noblen Gräfelfinger Villenviertel prägen diesen Neubau, der im Rohbau-Stadium zum Kauf angeboten wird. Für den exzellenten Entwurf und die bisherige Baubegleitung zeichnen Jacob & Spreng Architekten verantwortlich. Das renommierte, vielfach prämierte Büro ist bekannt für seine ebenso zukunftsfähigen wie ästhetisch herausragenden Neubauten.

Der Baukörper ist kubisch inspiriert und begeistert durch seine Klarheit. Die Fassade lebt von dem effektvollen Zusammenspiel großformatiger Glasfronten und geschlossener Flächen. Auskragungen und Rücksprünge vermitteln Dynamik und verleihen der Architektur Leichtigkeit und eine schwebende Wirkung. Geplant ist eine hervorragende technische Ausstattung mit einer Luft-Wärmepumpe, Photovoltaik, vorbereitetem BUS-System und vorbereiteter Klimatisierung in den beiden Schlafzimmern und im Wohnbereich. Auch der Einbau eines Lifts über drei Etagen ist möglich.

Die lichterfüllten Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss erstrecken sich über ca. 252 m² Wohnfläche. Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und gehen optisch nahtlos in den Garten über. Die Etage darüber umfasst eine Mastersuite mit Ankleide und privatem Bad, ein weiteres Schlaf- bzw. Kinderzimmer und ein zusätzliches Bad. Für die Schaffung eines zusätzlichen Zimmers liegen Umbauvorschläge vor. Im Untergeschoss sind ein Gästezimmer, ein Duschbad, ein großer Hobbyraum, ein Saunabereich sowie Abstell-, Hauswirtschafts- und Technikflächen mit rund 139 m² Nutzfläche vorgesehen. Komplettiert wird die Villa durch eine Einzelgarage und einen Außenstellplatz.

Lage

Die eigenständige Gemeinde Gräfelfing gehört zu den attraktivsten, begehrtesten Wohngebieten im Münchner Südwesten. Durch den gewachsenen Ortskern, die hervorragende Infrastruktur und den einmaligen Freizeitwert genießt man hier höchste Lebensqualität. Große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Villen-Objekt befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des historischen Villenviertels von Gräfelfing. Denkmalgeschützte und moderne Anwesen mit parkähnlichen Gärten schaffen hier ein familienfreundliches Wohnumfeld, das besondere Ansprüche erfüllt.

Gräfelfing bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Die Erholungsgebiete des Würmtals und Fünfseenlandes mit renommierten Golfplätzen und traumhaften Segelrevieren liegen ganz in der Nähe. Die schnell erreichbare S-Bahn schafft eine bequeme, direkte Verbindung in die Münchner City.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



