

**81827 München**

Zum Eigennutz verfügbar:  
Ihre attraktive Dachgeschoss-Wohlfühloase in idyllischer  
Wohnlage

**129 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	129 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

**Preise & Kosten**

Aussen-Courteage	1,79% inklusive
Courteage-Hinweis	Das Angebot ist

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	31.12.2023
Baujahr (Haus)	2012
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	69.50
Primär-Energieträger	BLOCK

**Zustand**

Baujahr	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

**Allgemein**

Gäste-WC

**Befeuerung**

Gas

**unterkellert**

unterkellert

ja

**Bauweise**

Massivbauweise



### Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten

- Zum Eigennutz verfügbar
- Traumhafte Dachgeschosswohnung im zweiten Obergeschoss
- Pure Wohnföhloasse
- Wohnfläche ca. 129 m<sup>2</sup>
- Idyllische Lage direkt am Wald
- Absolut ruhige und diskrete Wohnlage
- Maximum an Privatsphäre
- Sonniger, großer Südbalkon
- Attraktive, stilvolle Ausstattung
- Sehr gepflegtes Haus mit nur 5 Wohneinheiten
- Optional zwei große Einzelstellplätze in der Tiefgarage zum Erwerb
- Drei Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- Parkettboden aus Eiche
- Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Bulthaup Küche mit Geräten
- Bodengleiche Dusche / attraktive Badausstattung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung und Aushebelungsschutz
- Elektroausstattung von Gira
- Elektrisch gesteuerte, geräuschlose Rollläden von Warema
- Treppenhaus in Jurarmor mit Trittstufen aus Eiche
- Mauerwerk in Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Dachkonstruktion in Holz mit Zwischensparrendämmung



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Dachgeschoßwohnung im beliebten Waldtrudering in der Metropole München. Diese exquisite Wohnung, erbaut im Jahr 2012, befindet sich in einer idyllischen, absolut ruhigen und diskreten Wohnlage direkt am Wald und bietet ein Maximum an Privatsphäre.

Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese Wohnföhloase über vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie reichlich Platz für Erholung und Entfaltung bieten. Das große Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und verfügt sowohl über eine bodengleiche Dusche als auch über eine Badewanne. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Komfort im Alltag.

Die Wohnung überzeugt mit einem sonnigen, großen Südbalkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt. Die hochwertige Bulthaup Küche ist bereits vorhanden und mit modernen Geräten ausgestattet, während der edle Parkettboden aus Eiche und die eleganten Feinsteinzeugfliesen das stilvolle Ambiente unterstreichen.

Die Ausstattung dieser gepflegten Immobilie lässt keine Wünsche offen: Erleben Sie höchsten Komfort dank der Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Gira Elektroausstattung und der geräuschlosen, elektrisch gesteuerten Rollläden von Warema. Sicherheitsbewusstsein zeigt sich in den Holz-Alu-Fenstern mit 3-fach Verglasung und Aushebelungsschutz.

Dieses gepflegte Haus, bestehend aus nur fünf Wohneinheiten, bietet optional zwei große Einzelstellplätze in der Tiefgarage zum Erwerb. Das Treppenhaus ist mit Juramarmor sowie Trittstufen aus Eiche veredelt und passt perfekt zum hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Profitieren Sie von der massiven Bauweise mit einem Ziegelmauerwerk und einem effizienten Wärmedämmverbundsystem.

Entscheiden Sie sich für dieses Schmuckstück am Immobilienmarkt und genießen Sie stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Lagen Münchens.

## Lage

### Leben in München-Waldtrudering

Die Dachgeschoßwohnung befindet sich in bester Wohnlage von Waldtrudering, einer der begehrtesten Wohngegenden Münchens. Die Lage mit ansprechender Nachbarbebauung direkt am Waldrand, in unmittelbarer Nähe zu Wiesen und Feldern, verbindet eine sehr hohe Wohn- und Freizeitqualität, mit dennoch zentraler Anbindung an die Innenstadt der bayerischen Metropole.

Waldtrudering liegt im Südosten Münchens und bietet den Naturbegeisterten und Ruhesuchenden ein willkommenes Rückzugsgebiet vom oftmals hektischen Alltag.

Die Infrastruktur von Waldtrudering bietet sämtliche Dienstleistungen des täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Die Perlacher Einkaufspassagen (PEP) bieten perfekte Möglichkeiten zum ausgiebigen Shopping.

Im Umkreis von wenigen Kilometern befinden sich zahlreiche tolle gastronomische Optionen.

Das Angebot von Schulen und Kindergärten ist sehr vielfältig vorhanden: Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Europäische Schule



Von Waldtrudering aus erreicht man die Münchener Innenstadt sowie die wichtigen Autobahnverbindungen zur A8 und A99 mit dem Kraftfahrzeug in wenigen Fahrminuten. Auch der Franz-Josef-Strauss-Flughafen (A9) und die Messe (A94) sind über die A99 somit schnell erreichbar.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. In die Münchener Innenstadt gelangt man somit entspannt und schnell mit der nahen U- und S-Bahnverbindung, die man mit dem Bus sehr gut erreicht.

Fazit: Waldtrudering verbindet höchste Wohnqualität und Freizeitwert mit einer zentralen Anbindung an die Innenstadt der bayerische Metropole München.





















































