



85521 Ottobrunn

Hochklassige Neubau-Architektenvilla mit edler Ästhetik und beheizbarem Pool



4.500.000 €

Kaufpreis

381 m²

Wohnfläche

707 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	381 m ²
Nutzfläche	538 m ²
Grundstücksfläche	707 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.500.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ende 2025
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	2025
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
klimatisiert	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett in der gesamten Villa (ausgenommen Bäder, WCs, Technik- und Hauswirtschaftsraum); hohe weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen
- Holzbefuerter Kamin im Wohnbereich
- Klimatisierung im Masterbereich und Dachgeschoss
- free@home System (Busch-Jäger) zur Steuerung der Beleuchtung und des Sonnenschutzes, einschl. Zentralsteuerungsfunktion
- Vorbereitung einer Alarmanlage inkl. Fensterkontakte – ein individuelles Sicherheitskonzept kann auf Wunsch aufgerüstet werden
- Exklusive Badausstattung: großformatiger Feinstein, bodengleiche Duschen, freistehende Mineralguss-Badewanne im Masterbad, Waschtische mit Unterschrank, Handtuchheizkörper (Vola bzw. Tubes), Armaturen und Accessoires von Dornbracht VAIA, dark platinum matte LED-Deckeneinbaustrahler
- Weiß lackierte Kassetten Türen, echtholz furniert
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach wärmeschutz-isoliertverglast, vom Erd- bis ins Dachgeschoss, mit Sicherheitsbeschlägen und einbruchshemmender Zweifach-Sicherheits-Pilzkopfverriegelung; Vorbereitung für Einbruchmeldeanlage; Kunststofffenster im Untergeschoss
- Elektrisches VELUX-Flachdachfenster mit Regensensor im Dachgeschoss
- Elektrische Raffstores in Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie im Lichthof des Untergeschosses
- Dezentrale Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Video-Gegensprechanlage
- Haustür mit tresorartiger Mehrfach-Verriegelung, Wärmeschutz und Aqua-Stop-Verglasung und Sperrelement mit Magnetkontakt
- Pool: Compass Ceramic (Modell „Aqua Nova 77“)
- Eine Einzelgarage und ein Carport mit funkgesteuertem Sektionaltor und Starkstromanschluss
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Erstellung der Außenwände mit wärmedämmenden Hohllochziegeln mit Füllungsmaterial
- Außenseitige Perimeterdämmung der Außenwände und Bodenplatte beheizter Kellerräume
- Flachdachdämmung über beheizten Räumen



Beschreibung

Diese hochkarätige und kurz vor der Fertigstellung befindliche Villa entsteht gerade auf einem 707 m² großen, ideal geschnittenen Grundstück in sehr begehrter Ottobrunner Villenlage. Das Objekt wurde von einem erfahrenen Projekt-Entwickler mit viel Sorgfalt und größtem Stilempfinden geplant. Die klassisch-elegante Villenarchitektur mit Rillenputz, Gesimsen und französischen Fenstern, das durchdachte Raumangebot über drei Wohnetagen und die exzellente, detailreiche Ausstattung mit edlen Materialien und zahlreichen technischen Feinessen prägen dieses luxuriöse Domizil.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 381 m² und vereinen lichterfüllte Großzügigkeit, ein ebenso repräsentatives wie einladendes Ambiente und Familienfreundlichkeit. Das Erdgeschoss begeistert mit einer imposanten Halle und umfasst Wohnen, Speisen und Kochen sowie ein Arbeitszimmer. Im Obergeschoss sind ein umfangreicher Masterbereich, zwei Kinderzimmer und ein zusätzliches Bad untergebracht. Das Dachgeschoss zeigt sich als Studio-Etage mit umlaufender Dachterrasse. Im Untergeschoss sind ein Gästebereich mit eigenem Bad, ein Wellnessbereich mit Lichthof, Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikflächen vorgesehen.

Eichen-Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, ein BUS-System, Klimatisierung, Vorbereitung einer Alarmanlage, ein holzbefuerter Kamin, exklusiv ausgestattete Bäder und viele Annehmlichkeiten mehr schaffen ein Wohnumfeld, das höchste Ansprüche an Ästhetik und Komfort erfüllt. Beheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Lage

Als eine der sehr begehrten, wohlhabenden Gemeinden im südlichen Landkreis der Landeshauptstadt München verbindet Ottobrunn die Nähe zur Metropole mit der hohen Wohn- und Lebensqualität einer Gartenstadt. Weiterhin bietet Ottobrunn seinen rund 20.000 Einwohnern eine perfekte, äußerst familienfreundliche Infrastruktur; zahlreiche Einrichtungen sind bequem und in kürzester Zeit erreichbar.

Das exklusiv von uns angebotene Neubauprojekt liegt absolut ruhig in einer sehr gepflegten Wohngegend mit Villen-Flair. Die aktuell entstehenden Neubauten werten mit ihrem hohen Anspruch die gewachsene Bebauung zusätzlich auf. In der Ortsmitte findet man neben allen Annehmlichkeiten einer modernen Kleinstadt auch ein modernes Kulturzentrum (Wolf-Ferrari-Haus). Kitas und Schulen aller Sparten sind fußläufig erreichbar. Außerdem verfügt Ottobrunn über ein hervorragendes Freizeitangebot. Sporteinrichtungen wie ein Frei- und ein Hallenbad, ein Eisstadion, Sport- und Tennisplätze, ein Programmkinos, Restaurants und Biergärten sind zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Zur Europäischen Schule München (ESM) in Neuperlach mit Kita, Grund- und weiterführender Schule gelangt man in ca. 15 Autominuten. Die Umgebung von Ottobrunn lädt zum Wandern, Joggen, Golfen und zu Fahrradausflügen ein. Die Bahnstation „Ottobrunn“ ist zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar; mit der S7 gelangt man in ca. 20 Minuten in die Münchner City. Die A8 führt schnell zum Tegernsee, zum Chiemsee und in die schönsten Wander- und Skiregionen der nahen Alpen.

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.









