



## 81929 München

# Beletage an der Trabrennbahn: Sagenhaftes Penthouse in bester Nachbarschaft von München-Daglfing



**1.398.000 €**

Kaufpreis

**131,27 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**150 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	18,16 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig nach
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.398.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5% zzgl.
Courtage-Hinweis	1,5% zzgl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.03.2021
gültig bis	28.02.2031
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	34,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

### SICH RUNDUM WOHLFÜHLEN

Elegante Ausstattungsdetails und ausgesuchte Materialien prägen ein stilvolles und zugleich behagliches Wohnambiente.

- Bodentiefe Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
  - elektrische Rollläden und Alu-Raffstores
  - Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden
  - edle Eichendielenböden und großformatiges Feinsteinzeug
  - komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
  - Master-Bedroom mit En-Suite-Bad
  - Top-Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen und Bäder mit Wellnesscharakter
  - maximale Privatsphäre
  - moderne Videosprechanlage
  - bequeme Tiefgarageneinzelstellplätze (davon einer überbreit)
  - 2 Kellerabteile (mit Licht und Steckdose)
  - Abstellraum im DG
  - Lift bis direkt vor die Wohnungseingangstüre
- u.v.m.



## Beschreibung

Modernen Wohngenuss erleben - dieses Penthouse ist wahrlich ein Highlight!

In grüner, stadtnaher Lage entstand erst vor wenigen Jahren ein attraktives, überschaubares Ensemble aus zwei neu errichteten Mehrfamilienhäusern mit hoher Wohnqualität, vielen schönen Details und einem parkartigen Flair. Die im Typus einer Stadtvilla konzipierten Baukörper bestechen durch klare Linien, feinfühligte Architektur und eine moderne, sachliche Formensprache. Diese wird von großzügigen Verglasungen, präzisen Details und zeitgemäßen Materialien unterstrichen.

Das Masterpiece dieser kleinen, feinen Wohnanlage stellt dieses Penthouse dar, das sich über das gesamte Dachgeschoß des Rückgebäudes erstreckt. Pure Großzügigkeit bietet viel Raum zur Entfaltung. Den kommunikativen Mittelpunkt bildet der fast 57 (!) Quadratmeter große Wohnbereich samt offener Küche mit Kochinsel und zwei je rund 9m<sup>2</sup> großen Süd-Dachterrassen. Darüber hinaus stehen ein Master-Bedroom mit Ankleide und En-Suite-Tageslichtbad und ein weiteres großzügiges Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer, beide absolut ruhig und ins Grüne ausgerichtet, zur Verfügung. Ein weiteres Duschbad sowie ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot.

Raumhohe, 3-fach isolierverglaste Fensterelemente gliedern die Fassade. Die großzügige Raumkonzeption und optimal ausgerichtete Freibereiche. Die gemütliche Wohnung im Dachgeschoss besticht ringsum durch einen wunderbaren Blick ins Grüne und bietet maximale Privatsphäre.

Im Dachgeschoß steht ein eigener Abstellraum, im Untergeschoß zwei großzügige Kellerabteile zur Verfügung. Neben Fahrradraum und Wasch-/Trockenraum im Hause sind die beiden Einzelstellplätze, darunter ein besonders breiter, in der hauseigenen Tiefgarage hervorzuheben.

Die Wohnung ist nach Absprache kurzfristig beziehbar. Sie ist, da gerade einmal zwei Jahre alt und kaum genutzt, absolut neuwertig (restliche Gewährleistungsansprüche gegenüber einem renommierten Bauträger inklusive). Insgesamt ein absolutes Highlight - worauf warten Sie noch?!

## Lage

Willkommen im Osten von München!

Bogenhausen / Daglfing ist das Synonym für stilvolles Wohnen in München, nunmehr seit Jahrhunderten – und von stetig steigendem Wert. Immer schon war Bogenhausen die bevorzugte Lage des Adels und der feinen Gesellschaft, hier war man unter sich. Prächtige Villen und noble Wohnhäuser bestimmen das architektonische Ambiente des Viertels. Weitläufige Grünflächen und Ruheoasen laden zum Verweilen ein, eine gewachsene Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten bieten jeden Komfort.

Wer Kunst und Kultur liebt, ist hier genau in seinem Element. Aber auch die Sehnsucht nach noch mehr Grün und Weite bleibt nicht unerfüllt – über die A94 erreicht man das wunderschöne Münchner Umland in Windeseile.

- Englischer Garten ca. 9 Autominuten
- Marienplatz ca. 29 Minuten mit der S-Bahn
- Flughafen ca. 30 Autominuten
- Starnberger See ca. 50 Autominuten

**BUNTE VIELFALT MIT KURZEN WEGEN - MÜHELOS EINE BALANCE ZWISCHEN ARBEIT, ALLTAG UND FREIZEIT ERREICHEN.**

Kunst und Kultur sind in Bogenhausen und rund um die Prinzregentenstraße selbstverständliche Begleiter. So etwa die Künstlervilla Stuck mit ihren prachtvoll ausgestatteten Räumen. Wer eine Vorliebe für die Bühnenkunst hat, den wird die Nähe zum Prinzregententheater erfreuen. Zum einen



wegen der spannenden Inszenierungen, aber auch aufgrund der schillernden Events, etwa bei der Verleihung des bayerischen Filmpreises. Weiter Richtung Innenstadt wartet eine Vielzahl an Museen darauf, von Ihnen entdeckt zu werden – allen voran das Haus der Kunst mit seinen zeitgenössischen Ausstellungen von Weltrang.

#### GENUSS UND FREIZEIT VON EDEL BIS HIP.

Ob Naturerkundung oder kulinarischer Streifzug – für jeden Genießertyp ist etwas dabei. Sie sind Jogger, Radfahrer oder lieben ausgedehnte Spaziergänge? Dann können Sie fast täglich ein neues Revier erkunden. Mal die Maximiliansanlagen in der Nähe des Friedensengels, mal den Englischen Garten – oder nur einen Katzensprung entfernt: das malerische Altbogenhausen rund um den Böhmerwaldplatz und die Parkanlagen. Schwimmer kommen im nahe gelegenen Prinzregentenbad auf ihre Kosten, Pferdeliebhaber genießen das Privileg der Anbindung an die Galopprennbahn in Daglfing, wo ganzjährig Rennen ausgerichtet werden und die Elite des Pferderennsports anzutreffen ist. Was den Genuss betrifft, so ist die Münchner Adresse par excellence in der Prinzregentenstraße zu finden: Feinkost Käfer. Aber wie heißt es so schön? Variatio delectat – Abwechslung bereitet Freude. Und so findet sich hier auch indische, asiatische oder gutbürgerliche Küche in der direkten Umgebung. Immer mit Niveau und so, dass die Qualität der Speisen höchsten Ansprüchen genügt.

### Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 1,5% zzgl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.





