



## 82166 Gräfelfing

Lichterfülltes Penthouse über ca. 261 m<sup>2</sup> mit grandioser Dachterrasse und Liftzugang



**2.560.000 €**

Kaufpreis

**261 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**388 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Elmar Ruschak

Tel.: +49 89 15 94 55-02

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	261 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	388 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	2003
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.560.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	856 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.04.2034
Baujahr (Haus)	2003
Energieverbrauchskennwert	84,49
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Raumhöhen bis ca. 2,60 m auf der Maisonette-Ebene
- Lift direkt in die Wohnung, schwellenfreier Zugang sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage
- Eichen-Stabvollparkett im gesamten Penthouse (ausgenommen Küche, Bäder und WC)
- Offener Marmor-Kamin im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche (SieMatic) mit hellen Fronten und Edelstahl-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Miele), einer Gas-Flamme, Dunstabzug (Gutmann), Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Miele), zwei Edelstahlspülen, Combi-Dampfgarer (Miele) und Apotheker-Vorratsschrank
- Speisekammer mit Wandregalen und Waschmaschinenanschluss
- Masterbad en suite, gestaltet mit anthrazitfarbenen brasilianischen Schiefer-Bodenfliesen, weißen Wandfliesen und Bisazza-Mosaikfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Rain-Shower-Dusche einschl. Glas-Abtrennung, modernem weißen Waschtisch samt Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC, verchromtem Handtuchwärmer und Fußbodenheizung
- Zweites Bad, gestaltet mit Naturstein, ausgestattet mit halbfreistehender Acryl-Wanne, rundem Waschbecken (Duravit) mit Dornbracht-Armaturen, WC, verchromtem Handtuchwärmer und Fußbodenheizung
- Duschbad auf der Maisonette-Ebene, gestaltet mit anthrazitfarbenen brasilianischen Schiefer-Bodenfliesen und weißen Wandfliesen, ausgestattet Walk-in-Dusche einschl. Glas-Duschabtrennung, Waschbecken, Spiegelschrank und WC
- Gäste-WC, gestaltet mit Naturstein, ausgestattet mit Waschtisch samt Aufsatzbecken, Unterputz-Armaturen (Dornbracht), beleuchtetem Spiegel, WC und wandmontiertem Schränkchen
- Maßeinbauten: Garderoben- und Schrankeinbauten im Flur, raumhoher Schrank (Molteni) und Kommode und in einem der Schlafzimmer, raumhoher Schrank (Molteni) im Masterschlafzimmer, Büro-Einbauten auf der Maisonette-Ebene, hochwertiger eingemauerter Wertsachentresor
- Diverse Design-Wandleuchten mit weißen Opal-Glasschirmen (Foscarini)
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Weiße Kassetentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Imposanter Glaserker im Wohn-/Essbereich
- Große Gauben mit Verglasung seitlich und oben
- Hochwertige elektrische Sonnenschutz-Rolläden aus Aluminium (Schanz)
- Dachflächenfenster auf der Maisonette-Ebene, teils mit Insektengittern sowie elektrischen



Sonnenschutz-Rolläden auf der Südseite (Velux)

- Gegensprechanlage
- Multiroom-Musikanlage in allen Räumen und Terrasse (Bang&Olufsen)
- Dachterrasse: Granitplatten im unteren Bereich, anschließend ein erhöhtes Holzdecken, zwei fest installierte, hochwertige Tuuci-Sonnenschirme, XXL-Tröge mit Bepflanzung, Quellstein, Gasanschluss, Wasser- und Stromanschluss, Gartenschrank für Polster, automatische Bewässerungsanlage, Lautsprecher-Anschluss (B&O Multiroom)
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, Nr. 14, ca. 2,50 m breit, ca. 2,02 m hoch, mit Stromanschluss
- Beheizbarer Hobbyraum, ca. 16 m<sup>2</sup> mit zwei Fenstern und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum, abschließbar, in der Tiefgarage



## Beschreibung

Großzügigkeit, atemberaubende Lichtfülle und ein perfekt gegliederter Grundriss über zwei Ebenen prägen dieses außergewöhnliche Objekt. Die Räumlichkeiten sind Teil eines modernen, gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt nur sechs Einheiten. Neben den Vorzügen dieser beeindruckenden Wohnung ist auch die Lage hervorzuheben: absolut zentral, quasi im Gräfelfinger Zentrum, und dank der hohen Lage der Wohnung im 3. Obergeschoss und Dachspitz ausgesprochen ruhig und friedlich.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 261 m<sup>2</sup> und umfasst einen repräsentativen Wohn-/Essbereich mit einem Luftraum von 5,80 Meter Höhe, eine Küche mit Speisekammer, insgesamt vier Schlafzimmer, drei Bäder und ein Gäste-WC. Hinzu kommt eine weitläufige Galerie, die sich ausgezeichnet als Arbeitsbereich/Bibliothek nutzen lässt. Ein Highlight ist die weitläufige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit traumhaftem Panoramablick. Stabparkett, ein offener Marmor-Kamin, eine Einbauküche, zeitlose Badgestaltung und zahlreiche praktische Maßeinbauten schaffen ein attraktives Wohnumfeld.

Zu dieser Wohnung gehört ein großer, beheizbarer Hobbyraum, der interessante Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage macht dieses Penthouse perfekt. Ein Lift führt schwellenfrei sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage in die Wohnung.

## Lage

Gräfelfing gehört zu den attraktivsten, begehrtesten Wohnlagen südwestlich von München und wird von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt. Durch den gewachsenen Ortskern, die hervorragende Infrastruktur, herrschaftliche Villenbebauung und den ausgezeichneten Freizeit- und Erholungswert genießt man hier höchste Lebensqualität. Große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Gräfelfing seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

Die eigenständige, familienfreundliche Gemeinde bietet alle Annehmlichkeiten: exzellente Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen aller Sparten, Ärzte und Apotheken, Banken und Post, Bibliothek, Kino, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt zeichnet sich durch seine hervorragende und dennoch ruhige Lage im Herzen Gräfelfings aus. Es befindet sich in einer Tempo-30-Zone unweit der Bahnhofstraße, eingebettet in ein intaktes Wohnviertel, das von gepflegter, teils denkmalgeschützter Bebauung und eingewachsenen Gärten geprägt wird. In der Bahnhofstraße stehen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Die ca. zehn Gehminuten entfernte S-Bahnhaltestelle „Gräfelfing“ bietet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und die Münchner Innenstadt.

## Sonstige Angaben

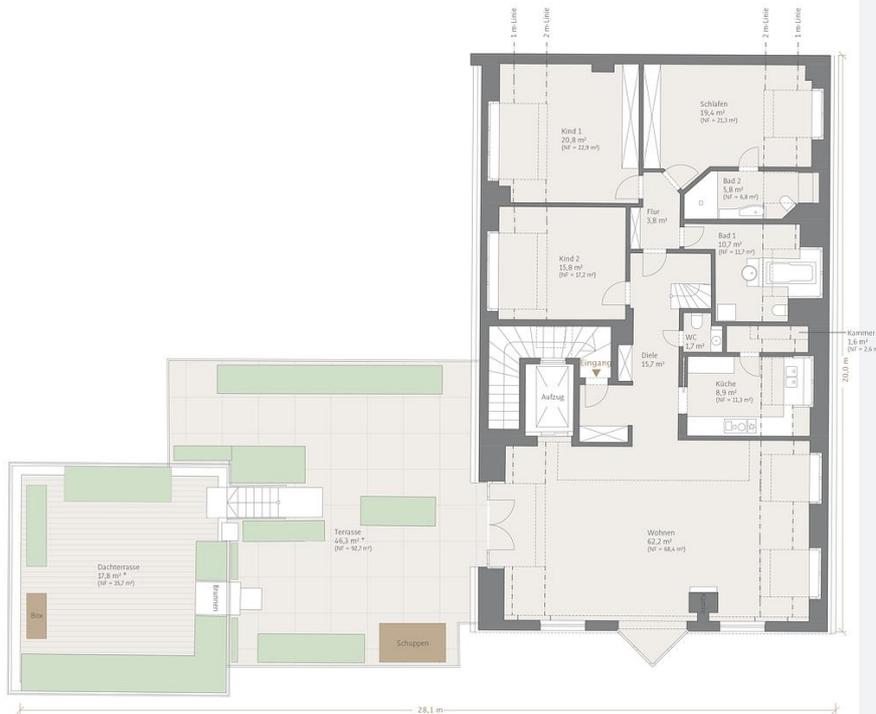
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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.







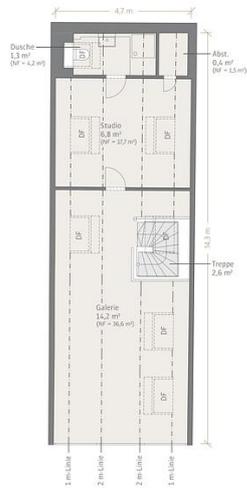
### GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	230,4	81,3	311,7
Diele	15,7		15,7
Flur	3,8		3,8
WC	1,7		1,7
Wohnen	62,2	6,2	68,4
Kind 1	20,8	2,1	22,9
Schlafen	19,4	1,9	21,3
Kind 2	15,8	1,4	17,2
Bad 1	10,7	1,0	11,7
Küche	8,9	2,4	11,3
Bad 2	5,8	1,0	6,8
Kammer	1,6	1,0	2,6
Terrasse	46,3	46,3	92,7
Dachterrasse zu 1/2	17,8	17,8	35,7
<b>3. Obergeschoss</b>	<b>230,4</b>	<b>81,3</b>	<b>311,7</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 2,40 m





## GRUNDRISS GALERIEGESSCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Galeriegesschoß	22,8	37,2	60,0
Galerie	14,2	22,4	36,6
Studio	6,8	10,9	17,7
Dusche	1,3	2,8	4,2
Abst.	0,4	1,1	1,5
<b>Galeriegesschoß</b>	<b>22,8</b>	<b>37,2</b>	<b>60,0</b>

NF = Nutzfläche  
Raumhöhen ca. 2,58 m



## ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	230,4	81,3	311,7
Galeriegesschoß	22,8	37,2	60,0
Hobbyraum (UIG)**	8,2	8,2	16,4
<b>Gesamt**</b>	<b>261,4</b>	<b>126,7</b>	<b>388,1</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\*\* Die Räume im Kellergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind baurechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.