



81549 München

Exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung – modernes Wohnen über den Dächern, stilvoll und behaglich



1.015.000 €

Kaufpreis

84,7 m²

Wohnfläche

90,3 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,7 m ²
Nutzfläche	90,3 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q2 2026
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.015.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.11.2034
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	19,0
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

GEBÄUDE:

- Hochwertige Ziegelbauweise
- Klare, moderne Architektur mit klassischer Fassadengliederung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Kunststoff-/Aluminiumfenster
- Tiefgarage mit Fahrzeuglift – ausgelegt für Fahrzeuge mit einer Höhe von ca. 1,60 – 1,65 m, einer lichten Breite von mindestens 2,50 m und einer lichten Tiefe von ca. 5,00 m
- Repräsentative Gemeinschaftsflächen

WOHNRÄUME:

- Eichenparkettboden hell geölt im Schiffsverband verlegt
- Weiße Innentüren mit schwarzen Griffwerk-Beschlägen
- Schalter und Steckdosen: Gira E2 in weiß matt
- Elektrische Rollläden
- Raumhohe Fensterfronten
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regelbar
- Decken-Einbauspots

KÜCHE (VORBEREITET FÜR KÄUFERWAHL):

- Anschluss- und Planungskonzept für offene Küchenlösungen
- Helle, offene Wohn-/Essbereiche mit Bezug zur Terrasse oder zum Balkon

SANITÄR & BÄDER:

- Fliesen: Kronos „La Reverse“
- Grohe-Armaturen (Essence & Cosmopolitan) in „Hard Graphite“ (gebürstet)
- Sanitärobjekte: Villeroy & Boch – Serien „Collaro“ und „Subway“
- Bodengleiche Walk-in-Duschen
- Hochwertige Keramik und Spiegel mit Beleuchtung
- Design-Heizkörper von TUBE Radiatori (Modell „Smart K“)

AUSSENBEREICHE:



- Balkone mit hochwertiger Gestaltung
- Hauseigene Tiefgarage mit barrierefreiem Zugang



Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss von Haus Maximilian und bietet auf ca. 84,7 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit stilvoller Ausstattung – ideal für Paare, die Wert auf Design, Komfort und Individualität legen. Im unteren Bereich empfängt Sie entlang der Diele der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zum Ost-Balkon. Die großzügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer mit eigenem Balkon Richtung Westen, bietet außerdem genügend Platz für eine Ankleide. Ein modernes Badezimmer mit großzügiger, bodengleicher Walk-in-Dusche, sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Über eine elegante Innentreppe gelangt man direkt ins Studio im 2. Dachgeschoss – perfekt als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum ergänzt die obere Ebene funktional.

Die Ausstattung folgt dem hochwertigen Stil von Haus Maximilian: Hell geöltes Eichenparkett, großformatige Fliesen in Naturtönen, edle Grohe-Armaturen in gebürstetem Graphit und Sanitärkeramik von Villeroy & Boch schaffen ein elegantes Wohnambiente. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und eine dezentrale Wohnraumbelüftung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit Fahrzeugaufzug rundet das Angebot ab und bietet komfortables Parken direkt im Gebäude.

Mit einer klaren architektonischen Handschrift, einem naturnahen Umfeld und ausgezeichneter Infrastruktur richtet sich Haus Maximilian an Menschen, die zeitgemäßen Wohnraum in ruhiger, aber urbaner Lage suchen.

Lage

Das Neubauprojekt Haus Maximilian befindet sich in Obergiesing – einem der dynamischsten und zugleich grünsten Stadtteile Münchens. Hier verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Erholung. Der weitläufige Perlacher Forst, der Weißenseepark sowie die idyllischen Isarauen sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Im näheren Umfeld bieten die Chiemgaustraße, Schwanseestraße und Balanstraße eine hervorragende Versorgung – von Supermärkten und Drogerien über Bäckereien bis zu Schulen und Kindertagesstätten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Bushaltestelle Pöllatstraße (Linie 220) liegt nur etwa drei Gehminuten entfernt, zur Tramhaltestelle Schwanseestraße (Linie 18) spaziert man rund acht Minuten. Den U-Bahnhof St.-Quirin-Platz (U1) erreicht man bequem in etwa drei Minuten mit dem Rad oder in 13 Minuten zu Fuß. Der S-Bahnhof Giesing mit den Linien S3 und S6 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar – rund fünf Minuten per Fahrrad oder neun Minuten mit dem Bus.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden – der Autobahnanschluss A8 liegt nur etwa 1,9 Kilometer entfernt. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße, gepaart mit der Nähe zur Natur und einer erstklassigen Infrastruktur, macht Haus Maximilian zu einer Adresse, die urbanes Wohnen und hohe Lebensqualität auf perfekte Weise vereint.

Sonstige Angaben

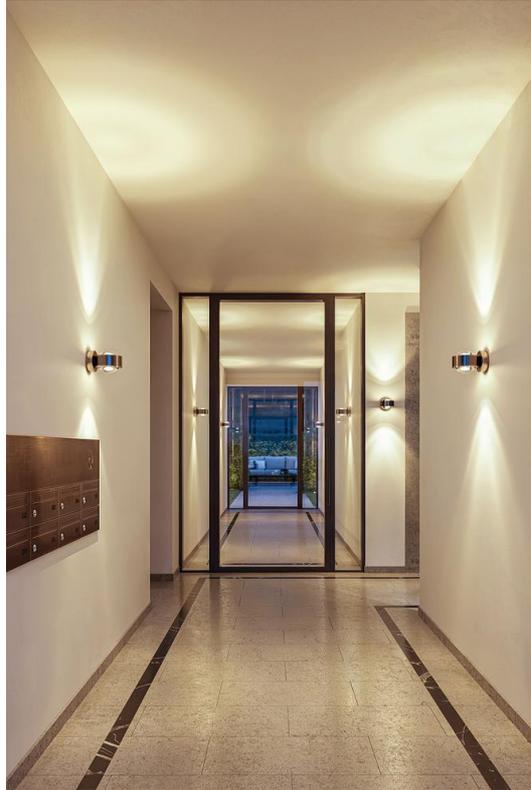
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

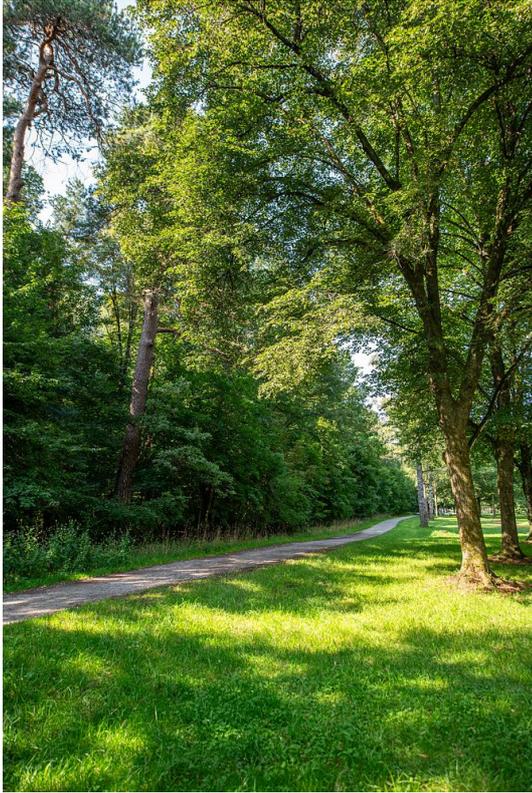


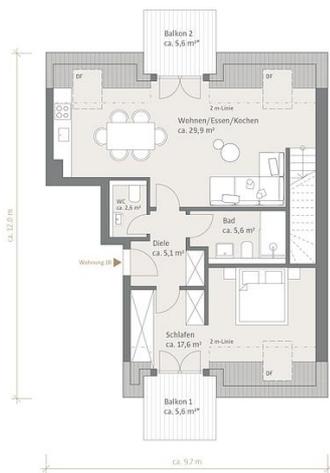
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









Der Grundriss liegt der uns vorliegende Auftragsunterlagen vom 28.08.2023 zu Grunde. Alle m²-Angaben sind Richtmaße und spiegeln den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Einzelfall berücksichtigte sind die Flächenangaben gemäß dieser Pläne. Im Zuge der Auslieferungsgestaltung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.
Wohnung und Kabineneinrichtung sind Einrichtungsgegenstände und ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



§) Die tatsächlich nutzbare Fläche unter dem Dachstuhl liegt unterhalb der hier angegebenen m²-Angabe und ist auf Grund der Baugläse während der Fertigstellung nicht erreichbar. Im Grundriss berücksichtigt sind die Wohnflächen gemäß Auftragsunterlagen vom 02.08.2023 und 28.08.2023.

GRUNDRISS WOHNUNG 10

1. DACHGESCHOSS

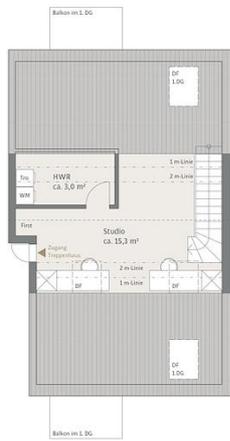
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Dachgeschoss	66,4	5,6	72,0
Diele	5,1		5,1
Wohnen/Essen/Kochen	29,9		29,9
Schlafen	17,6		17,6
Bad	5,6		5,6
Duschbad	2,6		2,6
Balkon 1 zu 1/2	2,8	2,8	5,6
Balkon 2 zu 1/2	2,8	2,8	5,6
Gesamt 1. Dachgeschoss^{§)}	66,4	5,6	72,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Maßstab 1:100

* = zu 1/2 in Wfl.
DF = Dachfenster
Raumhöhen bis ca. 2,48 m





*) Die tatsächlich nutzbare Fläche unter den Dachkanten weicht von den hier angegebenen m² ab und ist auf Grund der Bauphase während der Fertigstellung nicht ermittelbar. Im Konzept berücksichtigt sind die Wohnflächen gemäß Auftragsplan vom 05.08.2023 und 08.08.2023.

**GRUNDRISS
WOHNUNG 10**

2. DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Dachgeschoss	18,3	0,0	18,3
Studio	15,3		15,3
HWR	3,0		3,0
Gesamt 2. Dachgeschoss ^{*)}	18,3	0,0	18,3
Gesamt 1 + 2. DG ^{*)}	84,7	5,6	90,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Maßstab 1:100

* = zu 1/2 in Wfl.
DF = Dachfenster
Raumhöhen bis ca. 3,00 m

