



81925 München

Moderne Eleganz: 4-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia und weitem Blick in die Natur



1.800.000 €

Kaufpreis

117 m²

Wohnfläche

131 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m ²
Nutzfläche	131 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	13

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.800.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	763 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.11.2026
Baujahr (Haus)	2016
Endenergiebedarf	69,3
Primär-Energieträger	Fernwärme
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2016
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, geölt und weiß gekalkt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder und der Kochbereich); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Marken-Einbauküche (Alno) mit lichtgrauen Hochglanz-Fronten, anthrazitgrauen Granit-Arbeitsflächen und Kochinsel mit Dining Bar, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenabzug (Bora), Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens) sowie Edelstahl-Spülbecken
- Masterbad en suite, gestaltet mit sandfarbenem Feinstein in styliischer Optik, ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Dornbracht Armaturen einschließlich Rainshower und mit Glasmosaik gefliester Rückwand, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank, Axor-Armaturen und beleuchtetem Spiegelschrank, WC, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Masterbad, jedoch in anderer Farbstellung gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche mit Dornbracht Armaturen einschließlich Rainshower, mit Glasmosaik gefliester Rückwand und beleuchteter Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank, Axor-Armaturen und beleuchtetem Spiegel, WC, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Deckenspots im Flur
- Umlaufende Decken-Lichtvoute im Arbeitszimmer
- Weiße Innentüren, überhoch (ca. 2,20 m bzw. nahezu deckenhoch), Stumpf einschlagend, mit verdeckten Bädern und wandbündigen Zargen
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Geschützte West-Loggia mit Bangkirai-Dielenbelag, Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 5 m lang, ca. 2,80 m breit, mit abschließbarer Steckdose
- Kellerabteil, ca. 11 m², mit Licht und Steckdose
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenem Geräte-Stellplatz



Beschreibung

Lichtfülle selbst bei bedecktem Himmel und ein luftiges Wohlfühlambiente prägen dieses exklusive Objekt. Die Wohnung befindet sich in einem Ensemble aus zwei eleganten Stadtvillen aus dem Baujahr 2016; das Grundstück grenzt unmittelbar an den idyllischen Brunnbach-Grünzug. So entsteht eine reizvolle Kombination aus Naturnähe und kurzen Wegen in die Münchner City.

Das familiengerecht geschnittene Raumangebot erstreckt sich über ca. 117 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Hauswirtschaftskammer, eine Mastersuite mit en suite Bad sowie zwei weitere (Schlaf-)Zimmer und ein zweites Bad.

Die stilvolle, weit über den gewöhnlichen Bauträger-Standard hinausgehende Ausstattung umfasst weiß gekalktes Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, einen holzbefeuerten Kamin, eine zeitlos-schöne Marken-Einbauküche mit Siemens-Geräten, extrahohe Zimmertüren und hochwertiges Baddesign. Ein Highlight ist die großzügige, geschützte West-Loggia, die herrliche Blicke ins Grüne eröffnet und zum Sundowner einlädt. Komplettiert wird dieses äußerst gepflegte Domizil durch ein geräumiges Kellerabteil und einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Stromanschluss. Beheizt wird nachhaltig per Fernwärme. Die Wohnung ist sowohl von der Tiefgarage als auch vom Straßenniveau per Lift schwellenfrei zugänglich.

Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens, die höchsten Erwartungen gerecht wird. Noble Einkaufsmöglichkeiten, Top-Gastronomie und ein internationales Publikum zeichnen dieses privilegierte Umfeld aus. Der exklusive Herzogpark geht unmittelbar in Oberföhring über – so verbindet dieses Objekt Bogenhauser Eleganz mit direkter Nähe zur Natur, denn hinter dem Stadtvillen-Ensemble erstreckt sich der idyllische Brunnbach-Grünzug.

Die Wohnung bietet eine ausgezeichnete, sehr familienfreundliche Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind schnell erreichbar. Im nahegelegenen Feringapark gibt es breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung stehen Kitas sowie private und öffentliche Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter die nur drei Gehminuten entfernte Sprengel-Grundschule und die bilinguale private PHORMS. In Radnähe liegt die SportScheck Allwetter-Anlage; auch zum MTTC Iphitos gelangt man bequem per Rad. Ebenfalls schnell erreichbar sind das Golfzentrum Riem, der Golfpark Aschheim und der Medienpark Unterföhring.

Mit einem Spaziergang erreicht man den Isarkanal und die kürzlich neu eröffnete Emmeramsmühle mit ihrem zauberhaften Gastgarten. Das anschließende Isarhochufer begeistert mit seiner renaturierten Auenlandschaft und bietet ein ausgedehntes Rad- und Wander-Wegenetz.

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 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	117,4	13,7	131,1
Wohnen/Essen/Kochen	40,9	2,9	43,8
Kind	16,8	1,0	17,8
Schlafen	15,6	1,7	17,3
Arbeiten	12,5	1,6	14,0
Bad 2	8,0	0,9	8,9
Kammer	3,0	0,3	3,3
Flur	8,2		8,2
Bad 1	7,1		7,1
Loggia zu 1/2	5,3	5,3	10,6
Gesamt	117,4	13,7	131,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,63 m

