



## 85716 Unterschleißheim

# Neubau: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Süd/West-Dachterrasse



**790.000 €**

Kaufpreis

**85,1 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Daniela Reineck

Tel.: 01624277954

[reineck@rpp-immo.de](mailto:reineck@rpp-immo.de)



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

### Flächen & Zimmer

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Wohnfläche               | 85,1 m² |
| Zimmer                   | 3       |
| Schlafzimmer             | 2       |
| Badezimmer               | 1       |
| Balkone / Terrassen      | 1       |
| Balkon / Terrassenfläche | 8,07 m² |
| Stellplätze              | 1       |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 790.000 € |
| provisionspflichtig | ×         |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 16.07.2025  |
| gültig bis           | 15.07.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 2025        |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 17.8        |
| Primär-Energieträger | Strom       |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| barrierefrei           | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |

### Befeuuerung

|         |   |
|---------|---|
| Elektro | ✓ |
|---------|---|

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 2025
- 3 Zimmer
- ca. 85,10 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss (2. OG)
- Aufzug von der TG bis ins DG
- Ziegelbauweise
- Energieeffizienz A
- Energiesparende Grundwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Belüftung mit Wärmerückgewinnung für eine effiziente Wohnraumbelüftung
- hochwertige Kunststofffenster mit wärmedämmender Dreifach- und Schallschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise vorbereitet
- Parkettböden in Wohn-/Schlafräumen
- Fenster-Bad mit Duschwanne, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- Dachterrasse mit Süd/West-Ausrichtung
- hochwertiger Fliesen- und Terrassen-Belag
- zusätzlicher Stauraum unterm Dach
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Wallbox-Vorbereitung
- gemeinschaftliche Fahrrad-Abstellplätze
- bezugsfertig
- provisionsfrei



## Beschreibung

Herzlich willkommen in dieser exklusiven Dachgeschosswohnung, die Ihnen modernen Wohnkomfort auf einer großzügigen Fläche von 85,1 m<sup>2</sup> bietet. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre gehobene Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung.

### **\*\*Details zur Wohnung:\*\***

- **\*\*Zimmeranzahl:\*\*** 3 Zimmer, ideal für Paare, Familien oder als Kapitalanlage
- **\*\*Schlafzimmer:\*\*** 2 lichtdurchflutete Schlafzimmer, die zu erholsamen Nächten einladen
- **\*\*Badezimmer:\*\*** 1 modernes Bad mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen
- **\*\*Aufzug:\*\*** Bequemlichkeit durch einen Aufzug, der Sie direkt in die Wohnung bringt
- **\*\*Barrierefrei:\*\*** Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und somit für alle Lebenslagen geeignet

### **\*\*Zusätzliche Merkmale:\*\***

- **\*\*Tiefgarage:\*\*** Ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung und bietet Ihnen einen komfortablen Parkraum
- **\*\*Keller:\*\*** Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- **\*\*Abstellraum:\*\*** Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für Ordnung und Platz

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage, die Ihnen eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet.

Genießen Sie ein modernes Wohnambiente in einem Neubau mit hochwertiger Ausstattung. Lassen Sie sich von der vielversprechenden Aussicht und dem lichtdurchfluteten Wohnraum begeistern!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Unterschleißheim, einer attraktiven und lebendigen Stadt nördlich von München.

Unterschleißheim besticht durch eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München, die Sie bequem in nur 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim befindet sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen in der Region ermöglicht.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie entspannte Spaziergänge in den nahegelegenen Parks und Grünanlagen oder erkunden Sie die umliegenden Rad- und Wanderwege. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die zahlreiche Schulen, Kindergärten und Spielplätze umfasst.

Darüber hinaus finden Sie in Unterschleißheim eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der örtliche Wochenmarkt bietet frische Produkte und regionale Spezialitäten. Für Sportbegeisterte stehen diverse Sportvereine und Freizeitangebote zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Lebensqualität und der freundlichen Nachbarschaft.







































