



80638 München

Erstbezug in Stadtvilla: Familiengerechte 4-Zimmer-Wohnung mit Gartenparadies



3.300.000 €

Kaufpreis

176,1 m²

Wohnfläche

192 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176,1 m ²
Nutzfläche	192 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Gartenfläche	299,7 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	8

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.300.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.08.2031
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	21,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Stufenfreier Zugang sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage
- KNX-System zur Steuerung der Beleuchtung und der Aluminium-Raffstores im Wohn-/Ess- und Kochbereich
- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett aus deutscher Herkunft in unterschiedlichen Breiten für ein exklusives Erscheinungsbild, gebürstet und geölt; hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Deckenkühlung über Betonkernaktivierung (Ausgenommen Bäder und WC)
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung
- Kaminanschluss im Wohn-/Essbereich
- Masterbad mit Fenster, gestaltet mit edlem Feinstein in Marmor-Optik, ausgestattet mit Wanne in matter Optik, bodengleicher Rainshower-Dusche, Flumood-Waschtisch (Antonio Lupi), Dornbracht-Armaturen „Vaia“, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, Flumood-Waschtisch (Antonio Lupi), Dornbracht-Armaturen „Vaia“, Handtuchwärmer und WC
- Gäste-WC, analog zu den Bädern gestaltet
- Vorbereitete Küchenanschlüsse einschl. Stromanschluss für eine Kochinsel
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Weiße Innentüren mit Design-Beschlägen im italienischen Stil (Formani)
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast und abschließbar
- Falt-Schiebefenster im Wohn-/Essbereich für luftiges Outdoor-Feeling
- Elektrische Aluminium-Raffstores in schwarz
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display
- Garten zur exklusiven Nutzung: große Terrasse mit Natursteinbelag, Stromanschluss, Anschluss für Beleuchtung und Wasseranschluss; eigener Außenzugang
- Kellerabteil, ca. 4,2 m², mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Ein geräumiger Tiefgarageneinzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität

GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

- Repräsentatives Entree im Stil internationaler Top-Hotels
- Beheizbare Tiefgaragen-Abfahrtsrampe
- Hochwertige Naturstein-Zuwegungen im Außenbereich
- Großes ebenerdiges Fahrradhaus
- Kinderwagen-Abstellraum im Untergeschoss
- Beheizung per Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Gasbrennwert-Unterstützung zur Abdeckung



der Spitzenlast
- Kinderspiel-/Gemeinschaftsbereich



Beschreibung

Diese bildschöne gestaltete Gartenwohnung befindet sich in äußerst begehrter Nymphenburger Lage, nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schloss entfernt, und begeistert durch Großzügigkeit, einen familiengerechten Grundriss und die exklusive, geschmackvolle Ausstattung. Die Räumlichkeiten sind Teil einer hochklassigen Stadtvilla, die soeben in Fertigstellung begriffen ist. Mit stilvollen Wandvertäfelungen und Bodenbelägen in edler Marmor-Optik erinnert das Entree des Gebäudes an den exklusiven Look internationaler Top-Hotels.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 176 m² Wohnfläche, die auf einer Ebene liegen; Wohnen und Schlafen sind auf durchdachte Weise gegliedert. Neben einem weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich gibt es eine in sich geschlossene Mastersuite mit Ankleide und Bad, zwei (Kinder-)Zimmer, ein Duschbad, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschafts-/Abstellraum. Ein ca. 299 m² großer exklusiv nutzbarer Garten mit sonniger Terrasse ergänzt die Räumlichkeiten und lädt zum Spielen, Feiern und Entspannen ein.

Die ebenso ästhetische wie zeitlos-elegante Ausstattung umfasst edles Eichen-Dielenparkett sowie Badobjekte unter anderem von Antonio Lupi und Dornbracht. Mit technischen Feinessen wie einem KNX-System, einer dezentralen Wohnraumbelüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung sowie Deckenkühlung ist auch für hohen Komfort gesorgt. Komplettiert wird dieses repräsentative Zuhause im feinsten Nymphenburg durch einen Tiefgarageneinzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität und ein Kellerabteil.

Lage

Nymphenburg gilt als stadtnahe, grüne Spitzenwohnlage Münchens. Alleestraßen mit prächtigem Baumbestand, denkmalgeschützter Bausubstanz und ein einmaliges historisches Flair prägen dieses äußerst gesuchte, noble Umfeld. Die angebotene Gartenwohnung befindet sich nur wenige Schritte vom prachtvollen Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, Wasserspielen und Spazierwegen entfernt. Zu jeder Jahreszeit vermittelt diese exklusive Lage einen besonderen Charme.

Die Infrastruktur ist perfekt und zudem sehr familienfreundlich. Im nahen Umkreis befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In Nymphenburg stehen zahlreiche KITAS (darunter auch bilinguale Angebote) zur Auswahl. Die Grundschule an der Maria-Ward-Straße ist nur einige Meter entfernt und auf ruhigen Nebenwegen zu erreichen.

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Mit dem Schlosspark und dem Botanischen Garten liegen zwei der schönsten Ausflugsziele Münchens quasi vor der Haustür. Ganz gleich, ob Joggen, Walken, Spazierengehen oder einfach nur Entspannen - Schlosspark und Botanischer Garten laden zu jeder Jahreszeit ein. Fitness- und Yoga-Studios bieten in der Nähe ein breitgefächertes Programm. Squash Courts stehen im TSV Neuhausen Nymphenburg zur Verfügung, Tennisplätze im ESV an der Laimer Unterführung. Der Wintring und die schnell erreichbare A8 sorgen für eine perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Der ÖPNV führt rasch und bequem in die 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.

















