



**80939 München**

**Exklusive Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia**

- Erstbezug / kein Fertigstellungsrisiko
- Passivhaus



**397.300 €**

Kaufpreis

**39,73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	39,73 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	397.300 €
Aussen-Courtage	1,79% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

**Zustand**

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Holzbauweise ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Zertifiziertes Passiv-Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und Tiefgarage

Absolute Rarität auf dem Münchner Wohnungsmarkt:

- Erstbezug / Sofort bezugsfertig / kein Fertigstellungsrisiko
- Energieeffizientes Passivhaus
- Nachhaltige, massive Holzbauweise
- Wohneinheiten mit zwei bis drei Zimmern

### DIE WICHTIGSTEN AUSSTATTUNGSMERKMALE IM ÜBERBLICK:

- Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Einbruchschutz im Erdgeschoss
- Hervorragende Wärmedämmung gemäß Passivhaus-Konzept
- Mit luft-, winddichten- und wärmebrückenoptimierten Konstruktionen
- Hocheffiziente Lüftungsanlage mit geregelter Zu- und Abluft
- Optimal für reduzierte Wärmeverluste im Winter
- Regelmäßiger Luftaustausch und eingebaute Filter
- Für bessere Luftqualität und die zuverlässige Abführung der Innenraumfeuchte
- Konsequente umgesetzte nachhaltige Holzbauweise für Ressourcen- und Klimaschutz
- Moderne Wohnungseingangstüren mit Klima- und Schallschutzklasse 3
- Moderne Innentüren mit ABUS Chip Schließsystem
- Großformatige Bodenfliesen oder fugenloser High-Tech-Boden
- Hochmoderne Fußbodenheizung
- Mit reversiblen Betrieb der Wärmepumpe / Kühlung im Sommer möglich
- Integrierte Deckenbeleuchtung in allen Wohnräumen
- Badezimmer mit Waschtisch, barrierefreier Dusche, Glas-Duschabtrennung
- Handtuchheizkörper und WC
- Waschmaschinenraum für eigene Geräte oder Münzwasch- und -Trockenautomaten
- Video-Gegensprechanlage
- Abschließbare Kellerräume mit Strom und Licht
- Geräumiger und gesicherter Fahrradraum
- Tiefgarage mit einem Einzelstellplatz pro Wohnung



- Photovoltaikanlage zur Senkung der Betriebskosten und Netzeinspeisung
- Entkalkungsanlage für weniger Kalkablagerungen und Geräteschutz
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz

**Allgemeiner Hinweis:**

Die abgebildeten Visualisierungen sind unverbindlich und geben die Sicht des Illustrators wieder.  
Enthaltene Ausstattungen und das Mobiliar sind nicht Bestandteil des Angebots.



## Beschreibung

Zertifiziertes Passiv-Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und Tiefgarage

Absolute Rarität auf dem Münchner Wohnungsmarkt:

- Erstbezug / Sofort bezugsfertig / kein Fertigstellungsrisiko
- Energieeffizientes Passivhaus
- Nachhaltige, massive Holzbauweise
- Wohneinheiten mit zwei bis drei Zimmern

DIE EXKLUSIVE DACHGESCHOSS-WOHNUNG NR.5 MIT LOGGIA:

- Zwei-Zimmer
- Wohnfläche ca. 39,70 m<sup>2</sup>
- Attraktive Loggia
- Ein komfortabler Stellplatz in der Tiefgarage zum Erwerb

In Zeiten, in denen Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung mehr denn je an Bedeutung gewinnen war es der Bauherrin ein starkes persönliches Anliegen, ein Haus, oder besser noch ein "Zuhause" zu bauen, das nicht nur autark funktioniert, sondern auch einen gesunden, nachhaltigen Lebensstil fördert, der Ressourcen und Umwelt schont.

Auf dieser Grundlage hat sie sich für den Bau eines Passivhauses aus nachhaltigen Materialien in Massivholzbauweise entschieden.

Passivhäuser sind nicht nur Niedrigenergiehäuser, sondern erfüllen auch noch sehr strenge Kriterien. Das Haus ist in 2- und 3-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt, die keine konventionelle Heizung benötigen und somit komplett ohne fossile Brennstoffe auskommen.

Dank einer Grundwasser-Wärmepumpe und einer Komfortlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung bieten wir ein nahezu schadstoffreies Raumklima und eine hervorragende Raumluftqualität in allen Wohnräumen.

Bei der Ausstattung ist viel Liebe ins Detail geflossen. So verfügen die 2-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss jeweils über einen eigenen Garten und sind barrierefrei angelegt.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen über großzügige Loggien.

Das hochwertig gestaltete Architektenhaus steht für Sie bereit zum Kennenlernen und zum sofortigen Erstbezug der von Ihnen ausgewählten Wohnung.

## Lage

Zertifiziertes Passiv-Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und Tiefgarage

Absolute Rarität auf dem Münchner Wohnungsmarkt:

- Erstbezug / Sofort bezugsfertig / kein Fertigstellungsrisiko
- Energieeffizientes Passivhaus
- Nachhaltige, massive Holzbauweise
- Wohneinheiten mit zwei bis drei Zimmern

Das exklusive Architektenhaus liegt im begehrten Stadtteil Schwabing-Freimann im Norden Münchens und bietet 11 hochwertige und nachhaltige Wohneinheiten. Die Lage ist angenehm ruhig, umgeben von Grün und doch nah am Puls der Stadt, direkt an den idyllischen oberen Isarauen. Hier erlebt man die perfekte Symbiose von Natur und Stadtleben.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Spaziergänge oder



Radtouren entlang der Isarauen oder am Fröttmaninger Berg sowie Badespaß am Poschinger Weiher und am Feringasee.

In Freimann gibt es ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie verschiedene Sportvereine für Tennis, Fußball, Golf oder auch Dart.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Supermarkt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet der Euro-Industriepark mit einer Vielzahl unterschiedlicher Geschäfte ein großes Angebot mit Ärzten, Apotheken, Banken, Restaurants und vielem mehr.

Sie erwartet eine erstklassige Anbindung an das Straßennetz, sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wallnerstraße“ der Linie 181 ist in 2 Gehminuten erreichbar. Der Bus bringt Sie mit der Linie U6 in ca. 11 Fahrminuten zur U-Bahn-Station „Studentenstadt“. Von dort ist man in nur 8 Minuten an der Münchner Freiheit oder in nur 15 Minuten am Marienplatz.

Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten den Mittleren Ring und die Autobahn. Über die A9 München-Nürnberg gelangt man auf den Autobahnring A99, über den man in ca. 25 km entfernten Franz-Josef-Strauß-Flughafen schnell erreicht.





















































