

81545 München / Harlaching

LUXUS DURCH QUALITÄT NEU DEFINIERT: Eine neue Dimension exklusiven Wohnens in München-Harlaching



Kaufpreis
12.125.000 €

Wohnfläche
636 m²

Zimmer
15

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Daniel Blanz
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	84 m ²
Wohnfläche	636 m ²
separate WCs	3
Zimmer	15
Kellerfläche	62 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	6
Schlafzimmer	9
Stellplätze	6
vermietbare Fläche	636.0
Balkon / Terrassenfläche	54 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	12.125.000 €
Außencour tage	2,38% inkl. 19% gesetzl. MwSt.
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp reis	50.00 0 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.03.2035
Endenergiebedarf	27.60
Primär-Energieträger	LUFTW P

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Gäste-WC	Ja
Fahrradraum	Ja
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
seniorengerecht	Ja
Wellnessbereich	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Räume veränderbar	Ja

Objekt-Titel

LUXUS DURCH QUALITÄT NEU DEFINIERT: Eine neue Dimension exklusiven Wohnens in München-Harlaching

Lage-Beschreibung

Charakteristische Villenanwesen, moderne Architektur und großzügige Grundstücke verleihen dem Viertel seinen besonderen Wohnwert und machen es zu einer der gefragtesten Adressen der Stadt. Die Meterschwaige zählt zu den exklusivsten Wohnlagen im Süden Münchens und überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung sowie eine hochwertige Bebauung.

Online-ID:
BXGEHYEH

Objekt-Nr.:
DB.5226



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Wohnung liegt in angenehmer, zurückgezogener Lage in unmittelbarer Nähe zum Isarhochufer. Die weitläufigen Wege entlang der Isar bieten ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Mehrere renommierte Restaurants mit attraktiven Biergärten und Terrassen befinden sich in der näheren Umgebung und bereichern das gastronomische Angebot des Viertels.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind schnell erreichbar.

Das benachbarte Grünwald ergänzt das Angebot mit exklusiven Geschäften, einer vielfältigen Gastronomie und einer ausgezeichneten medizinischen Versorgung.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindertagesstätten verschiedener pädagogischer Ausrichtungen, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in der Umgebung. Auch internationale Bildungsangebote sind durch eine gute Verkehrsanbindung komfortabel erreichbar.

Die Münchner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zügig erreichbar. Gleichzeitig ermöglichen die nahe gelegenen Seen des Voralpenlandes und die Alpen attraktive Ausflugsziele für Erholung und Freizeit.

Ausstattungs-Beschreibung

- LUXUS DURCH QUALITÄT NEU DEFINIERT -

- Eichen-Schlossdielen von der Parkett Edelmanufaktur Mewi, gebürstet und geölt (ausgenommen Gäste-WC, Bäder und Hauswirtschaftsraum), weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung - separat regulierbar über Raumthermostate

- Holzbefuerter Panoramakamin (Hoxter, eingebaut von Bentlage) im Wohn-/Essbereich

- Design-Einbauküche (next125) mit matt taupefarbenen, grifflosen Fronten, Kochinsel mit beidseitigem Stauraum, LED-Sockelbeleuchtung und Naturstein-Arbeitsflächen (Jura), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler (von Gaggenau), Kühl-Gefrier-Kombination, Weintemperierschrank (von Liebherr) sowie Spüle mit Quooker

- Tageslicht-Masterbad en suite, gestaltet mit cremefarbenem italienischem Feinstein (120 x 120 cm) in edler Naturstein-Optik, ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rain shower, Echtglas-Abtrennung und beleuchteter Shampoo-Nische, breitem Waschtisch mit Unterschrank, Bidet, WC (Sanitärobjekte von Villeroy & Boch), Unterputzarmaturen von Dornbracht sowie elektrischem Handtuchwärmer

- Tageslicht-Kinder-/Gäste-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch mit Unterschrank, WC (Sanitärobjekte von Villeroy & Boch), Unterputzarmaturen von Dornbracht sowie elektrischem Handtuchwärmer

- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch samt Unterschrank sowie WC, beides Villeroy & Boch sowie Dornbracht-Armaturen

- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung (Pluggit)
- Weiße Kassetten Türen mit Design-Beschlägen, verdeckten Bändern und Magnetschloss, mit Überhöhe (ca. 2,20 m), mattweiß lackiert und stumpf einschlagend
- Kunststofffenster mit Aluminium-Vorsatzschale außen (Internorm), 3-fach isolierverglast
- Elektrische Aluminium-Rollläden bzw. Textilscreens (Roma) an der Terrassentür nach Süden
- Großflächige Dachliegefenster mit funkgesteuerten Außenrollläden
- Auslässe für Deckenspots
- LAN-Verkabelungen
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display (Busch-Jaeger)
- Terrasse mit elektrischer Markise (Erhardt) samt Funksteuerung, vertikalem Wind-/Sonnenschutz, Wind- und Regenwächter, edler Feinstein-Belag (90 x 90 cm), Beleuchtung, Strom und Wasseranschluss
- Je Wohneinheit zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze (teilweise mit Überbreite) und Vorrüstung für E-Mobilität
- Zwei Fahrradstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität in der Tiefgarage
- Gemauerter Kellerraum, (ca. 6 m²), fest verschließbar, mit Licht und Steckdose

Objektbeschreibung

Wohnqualität par excellence - Exklusiv & Luxuriös

Wir dürfen vorstellen - großzügige Architektur, hochwertige Ausstattung und ein anspruchsvolles Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen beeindruckende Ausblicke. Eine moderne Klimatisierung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleisten ganzjährig ein angenehmes Raumklima. Edle Materialien wie geöltes Eichenparkett, ein stilvoller Kamin und eine exklusiv ausgestattete Einbauküche mit Premium-Geräten von Gaggenau, Bora und Liebherr verleihen der Immobilie eine elegante und zeitlose Ausstrahlung und gewährleisten Funktionalität auf höchstem Niveau.

Die Wohnfläche in dieser modernen Stadtvilla erstrecken sich von rund 182 m² über 220 m² bis hin zu 234 m². Durchdachte Raumaufteilung auf vermitteln großzügiges Wohngefühl mit der Privatsphäre eines eigenen Hauses. Offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereiche bilden die Herzstücke der Wohnungen. Ergänzt wird das Raumangebot jeweils durch separate Elternbereiche, sowie zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen, sowie ein modernes Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC.

Zum Ausstattungsumfang gehören jeweils zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage mit Vorbereitung für Elektromobilität, zwei Stromanschlüsse für Fahrräder sowie ein eigener Kellerraum.

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden Münchens. Das gepflegte Umfeld zeichnet sich durch repräsentative Villen, viel Grün und eine ruhige, hochwertige Nachbarschaft aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Auch die bayerischen Seenlandschaften und die Alpen sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten einen hohen Freizeitwert.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 27.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Ihr Ansprechpartner:
Daniel Blanz
c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40
80539 München

Mobil: 0171/53 94 460
E-Mail: daniel.blanz@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde
Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 2,38% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.

Impressionen





