



81545 München

Erstbezug nach Sanierung - Dachterrassenwohnung mit Luxus, Licht & Lebensqualität



1.398.000 €

Kaufpreis

132,11 m²

Wohnfläche

169 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,11 m ²
Nutzfläche	169 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.398.000 €
Hausgeld	490 €
Aussen-Courtage	*3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.12.2027
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	133.60
Primär-Energieträger	GAS



Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
Süd-Osten	✓

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- beliebte, ruhige Lage unweit der Harlachinger Einkehr
- hochwertiger Landhaus-Eichendielenparkettboden in den Wohnräumen
- doppelverglaste Kunststofffenster (weiß)
- offener Wohnbereich mit elegantem Kamin
- großzügige Fensterelemente mit Weitblick
- gelungene, durchdachte Raumaufteilung
- stilvolle Badezimmer mit Regenschauer-Dusche
- separates Gäste-Duschbad mit Regenschauer-Dusche
- hochwertige Armaturen der Marke Gessi
- spülrandlose WCs
- Lichtkuppeln im Flur und Badezimmer für zusätzliches Tageslicht
- große Süd-Ost-Dachterrasse mit Weitblick und teilweise überdachtem Bereich
- West-Terrasse mit Blick ins Grüne
- neue WPC-Dielen auf beiden Dachterrassen
- Gegensprechanlage
- HOPPE-Türgriffe ohne Schlüsselrosetten, mit Minilock
- Deckenspots in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen
- Lichtvouten in Wohn-, Ess- und Dielenbereich
- Busch & Jaeger Schalterprogramm
- Küchenkonzept mit vorbereiteten Leitungen
- kleine, gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft
- separater Tiefgaragenstellplatz zu 25.000,00 €
- eigenes Kellerabteil
- Möglichkeit zum Umbau auf eine 4-Zimmer-Wohnung



Beschreibung

Auf großzügiger Fläche präsentiert sich diese vollständig sanierte Dachterrassenwohnung mit unverkennbarem Penthousecharakter im exklusiven Münchner Stadtteil Harlaching.

Hier vereinen sich moderner Luxus und zeitlose Eleganz zu einem Wohnkonzept von außergewöhnlicher Qualität. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung und edle Materialien schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das weitläufige Entrée wird durch stilvolle Lichtkuppeln zusätzlich erhellt und empfängt Bewohner wie Gäste mit einer offenen, einladenden Atmosphäre.

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein eleganter offener Kamin sorgt für behagliche Wärme und setzt einen stilvollen Akzent – ideal für entspannte Abende oder repräsentative Anlässe. Großzügige Fensterfronten eröffnen einen weiten Blick über die Dächer und in die grüne Umgebung.

Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugen mit Armaturen und Oberflächen renommierter Hersteller. Die großzügige Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach außen – ein perfekter Ort, um sonnige Stunden zu genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Ein edler Landhaus-Eichendielenboden verleiht den Räumen natürliche Wärme und unterstreicht das exklusive Wohngefühl. Maßgefertigte Details und eine bereits geplante Designküche fügen sich harmonisch in das anspruchsvolle Gesamtkonzept ein.

Ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die das Besondere suchen – stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Lagen des Münchner Südens.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie beträgt 1.398.000,00 € für die Wohnung zzgl. 25.000,00 € für den TG-Stellplatz = 1.423.000,00 €.

Lage

Der Stadtteil Harlaching, gelegen im begehrten Münchener Süden, zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Wohnatmosphäre aus. Hier verbinden sich urbanes Leben und naturnahe Erholung auf harmonische Weise. Harlaching ist bekannt für seine charmanten Wohnstraßen, die von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Mehrfamilienhäusern gesäumt sind.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Münchener Innenstadt, die in nur wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar ist. Die U-Bahn-Station „Wettersteinplatz“, die Tramstation „Tiroler Platz“ sowie mehrere Buslinien sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. Zudem profitieren die Bewohner von der Nähe zur Autobahn A95, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen ermöglicht.

Für Familien und Naturliebhaber ist Harlaching besonders attraktiv. Der nahegelegene Tierpark Hellabrunn und die Isarauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch der beliebte Perlacher Forst ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

Die Infrastruktur in Harlaching ist hervorragend. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen bis hin zu Supermärkten, sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität bei.



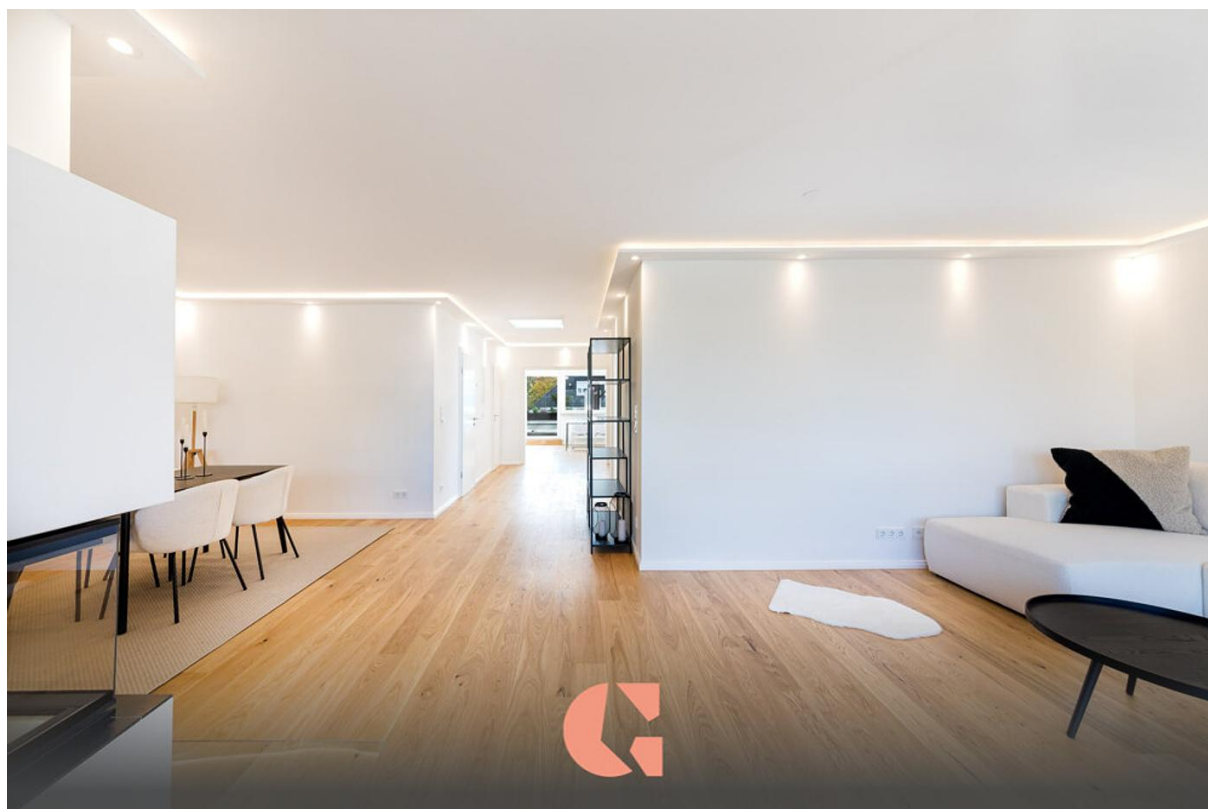
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Harlaching zu einem der attraktivsten Stadtteile Münchens. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten – die Vorzüge einer lebendigen Stadt und die Ruhe der Natur.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2027.
Endenergiebedarf beträgt 133.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 1,78 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.



















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe
Geschäftsleiter
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 930 24
christian.borbe@grafimmo.de