

81545 München

Moderne Architektenvilla mit exklusivem Interior-Konzept, Lift, Spa-Lounge, Home-Gym und Outdoorpool



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
579 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Sonja Becker
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	984 m²
Wohnfläche	579 m²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	6
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.825 m²

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Kaufpreis auf Anfrage	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.02.2035
Ausstelldatum	2025-02-05
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	8 6

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	neuwertig
letzte Modernisierung	2014

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befuerung	Gas
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Objekt-Titel

Moderne Architektenvilla mit exklusivem Interior-Konzept, Lift, Spa-Lounge, Home-Gym und Outdoorpool

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
FQXZNXY
.....

Objekt-Nr.:
HS 1842
.....



Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Architekten-Villa befindet sich in Altharlachinger Toplage und grenzt unverbaubar an die Grünanlagen des Isarhochufers. Die umliegenden Straßen werden von charmanter Bebauung aus den 1930er Jahren geprägt und bilden ein intaktes, niveauvolles Umfeld. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur des historisch gewachsenen Harlachinger Ortskerns. In kurzer Gehentfernung sind ein Bio-Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Bank und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Das Albert-Einstein-Gymnasium erreicht man mit wenigen Schritten. Zu der Munich International School in Starnberg verkehrt von Harlaching ein Schulbus. Im Viertel stehen städtische und private Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) zur Auswahl.

Die traditionsreiche „Harlachinger Einkehr“ mit Restaurant, Biergarten und Kinderspielplatz liegt nur wenige Schritte entfernt. Die nahe Mengerschwaige bietet ausgezeichnete Lokale wie die „Antica Trattoria Nuova“ und den „Gutshof Mengerschwaige“ mit idyllischem Biergarten. Zum Tierpark Hellabrunn und zum Flaucher führen Rad- und Fußwege.

Mit dem ca. 300 Meter entfernten Tiroler Platz ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV gegeben, der ohne Umsteigen bis in die Innenstadt führt. Per Rad gelangt man entlang der Isar in die Münchner City.

Ausstattungs-Beschreibung

- Geräumiger Lift über alle Geschosse
- Edles Eichen-Dielenparkett (Hain), geölt, auf den Wohngeschossen und in Teilen des Untergeschosses; großformatige Feinsteinfliesen in heller Naturstein-Optik im Entree
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa
- Panorama-Kamin mit drei Sichtseiten und Naturstein-Umfassung (Nero Assoluto) im Wohn-/Essbereich
- BUS-System (Gira) zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung, der Rollläden, des Soundsystems und des Sonnensegels
- Individuell designte Treppe mit Glasbrüstung, Eichenstufen und wandintegrierter Stufenbeleuchtung
- Occhio-Lichtkonzept, professionell geplant
- Design-Einbauküche (Molteni&C „Indada“) mit extrabreiter Koch-/Essinsel und Naturstein-Arbeitsplatten (Nero Assoluto), ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Tepanyaki und Muldenlüfter (Bora), extrabreitem Backofen (Gaggenau), Dampfgarer, zwei Geschirrspülern (Miele), Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination mit Icemaker (Samsung), Edelstahlspüle samt Gastro-Armatur
- Beiküche samt Nebeneingang, ausgestattet mit weißen Hochglanz-Fronten, Spüle und Einbauschränk
- Lichterfülltes Masterbad, ausgestattet mit Badewanne (Domovari) samt indirekter Sockelbeleuchtung, Walk-in-Dusche mit deckenbündigem Rainsky, Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Unterputzarmaturen und großem Spiegel samt Occhio-Leuchten, separater WC-Nische, Sonos-Soundsystem und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, ausgestattet mit maßgefertigtem Waschtisch (Domovari), Unterputzarmaturen (Dornbracht), WC (Duravit) und Occhio-Leuchten
- Hochwertige Einbauten (Molteni&C) im Garderobenraum und in der Masterankleide (18 lfdm)
- Designtapeten (Hermès u. a.)
- Mattweiße Innentüren mit verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster (Wipfler Fensterbau) in allen Etagen; große Schiebeelemente im Erdgeschoss zum Garten, 3-fach isoliertverglast, Holzart amerikanische Weißeiche geölt, mit Randemaillierung RAL 9005, Aluschale RAL 9005 pulverbeschichtet
- Elektrische Metallraffstores, steuerbar per BUS-System
- Bodentanks in mehreren Räumen
- Wäscheabwurf vom Ober- und Dachgeschoss bis ins Untergeschoss
- Spa-Bereich mit Dampfbad, Sauna (Bio und finnisch), zwei Kneipp-Becken mit beheizbarer Sitzbank, Rainshower-Dusche, WC und Bar (Theke und Kühlschrank)
- Gym mit Parkettboden und anschließendem Lichthof
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Spüle und Maßeinbauten
- Wasserenthärtungsanlage (Aquina)
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Chip-Zugangssystem
- Garten: weitläufige Holzterrasse, per BUS-System steuerbares Sonnensegel (Soliday), Mähroboter (Husqvarna), Gerätehaus (Biohort), mehrere Stromauslässe, komplette Einfriedung und Buchenhecken, alter Baumbestand (Eiche, Buche u. a.)
- Beheizbarer Außenpool (ca. 10 x 4 m) mit GFK-Becken (Innenmaterial: Gelcoat), Stufenzugang, automatischer Glasabdeckung und Innenbeleuchtung; appgesteuerte Pooltechnik von Ospa
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang, funkgesteuertem Tor und Wasseranschluss
- Funkgesteuerte Einfahrtstore
- Solarpanels zur Unterstützung des Warmwassers

Objektbeschreibung

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 579 m². Wohnen, Essen und Kochen samt einer Beiküche wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst vier Kinderzimmer, drei Bäder und einen Arbeitsbereich, während das Dachgeschoss als luxuriöse Masteretage gestaltet wurde. Das Untergeschoss bietet einen Spabereich samt Sauna und Dampfbad, ein Gym, einen Weinraum sowie Hauswirtschafts- und Stauflächen.

Mit besonderem Stilgespür ausgesuchte Materialien und exquisite Maßeinbauten vermitteln unprätentiöse Extravaganz und kosmopolitisches Flair. Die Ausstattung zeugt über alle vier Geschosse von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein; auch die Haustechnik einschließlich Soundanlage, BUS-System, Solarthermie und Alarmanlage steht dem in nichts nach. Edles Dielenparkett, ein Occhio-Lichtkonzept, ein Panoramakamin, Netzwerkverkabelung und ein Wäscheabwurf sorgen für weiteren Komfort. Maßeinbauten und eine Küche des italienischen Premium-Herstellers Molteni&C unterstreichen den hohen Design-Anspruch der Villa. Atemberaubende Glasfronten mit Gartenblick sorgen für Lichtfülle.

Ein geräumiger Lift verbindet alle vier Ebenen stufenfrei miteinander. Im Garten lädt ein beheizbarer Pool zu sportlicher Aktivität und Erholung ein.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen







