

81929 München

Nach Süden ausgerichtete 2-Zimmer Wohnung mit Loggia im Neubauprojekt ROOTS in Johanneskirchen



Kaufpreis
545.000 €

Wohnfläche
49,17 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Immobilienforum
Schwabing Inh. Axel
Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-
schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,17 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	8,26 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Kaufpreis / qm	11.083,99 €

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.08.2036
Endenergiebedarf	7.10
Primär-Energieträger	ALTERNATI V

Objekt-Titel

Nach Süden ausgerichtete 2-Zimmer Wohnung mit Loggia im Neubauprojekt ROOTS in Johanneskirchen

Lage-Beschreibung

ROOTS entsteht dort wo München aufatmet, in Johanneskirchen, einem der grünsten und ruhigsten Teile Bogenhausens. Einem Viertel, das seinen Charakter behalten hat und das trotzdem in unmittelbarer Nähe zur Münchner Innenstadt liegt. Natur vor der Tür. Die Stadt immer in Reichweite.

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Alle namhaften Supermärkte befinden sich in der näheren Umgebung. Tennisclub, Fußballclub und das Cosima Wellenbad bieten attraktive Sportangebote. Das beliebte bayerische Restaurant mit Biergarten „Dicke Sophie“ liegt direkt in derselben Straße. Über die S-Bahn-Station Johanneskirchen besteht zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen München sowie eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Online-ID:
TGLQHFYZ

Objekt-Nr.:
AH-1820



Ausstattungs-Beschreibung

Bei Ausstattung und Komfort wurde auf eine hochwertige Ausführung Wert gelegt. Barrierefreie Zugänge und ein Aufzug in jedem Haus ermöglichen komfortables Wohnen in allen Lebensphasen. Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hohen Decken, hochwertigen Bodenbelägen und großzügigen, teils bodentiefen Fensterflächen. Die Badezimmer werden mit großformatigen Fliesen, bodentiefen Duschen sowie hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen von Ideal Standard und Hansgrohe ausgestattet.

Objektbeschreibung

Drei Häuser. Drei Charaktere. Und 25 individuelle Wohneinheiten, die nicht einfach nur nebeneinander stehen, sondern ein harmonisches Wohnensemble bilden. Gemeinschaftlich gestaltete Außenbereiche und die durchdachte Anordnung der drei Häuser schaffen ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld mit viel Aufenthaltsqualität.

Das Highlight dieser gut geschnittenen 2-Zimmer Wohnung in Haus 2 (Dahlie) ist ein großzügiger, 8,26 m² großer Loggia Balkon, der ganzjährig nutzbar und nach Süden ausgerichtet ist. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 22,34 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche (die Einbauküche ist nicht Bestand des Verkaufes, alle Anschlüsse sind vorhanden) - beides mit einem Echtholz Parkettboden ausgestattet. Von hier aus gelangt man direkt auf die Loggia.

Links vom Wohnbereich ist das ebenfalls mit Parkett ausgestattete 13,36 m² große Schlafzimmer sowie das kompakte Badezimmer mit Fenster. Eine praktische Garderobe rundet die Wohnung ab.

Auch für Kapitalanleger bietet die Wohnung attraktive Perspektiven. Bei Vermietung und Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen können die degressive AfA sowie die Sonderabschreibung nach § 7b EStG miteinander kombiniert werden. Durch den Effizienzhaus-40-Standard und den vertraglich gesicherten QNG-PLUS-Standard erfüllt das Projekt wesentliche Voraussetzungen für eine steuerlich interessante Neubauinvestition. Die individuelle steuerliche Behandlung ist mit dem jeweiligen Steuerberater zu prüfen.

sonstige Angaben

Realisiert wird ROOTS von Baywobau, einem der erfahrensten Münchner Bauträger, nach einem Entwurf des Architekturbüros LSA aus Oberhaching. Mit der Umsetzung durch Haseitl stehen drei starke Partner für Qualität, Sorgfalt und Termintreue.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen und energieeffizienten Holzhybridbauweise im KfW-40-Standard - sie trägt das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude QNG Plus. Der Einsatz von Holz als wesentlichem Baustoff trägt zu einem angenehmen Raumklima und einem reduzierten CO₂-Fußabdruck bei, während der hohe energetische Standard niedrige Heiz- und Betriebskosten unterstützen soll.

Zum Projekt gehören außerdem 18 Tiefgaragenstellplätze, die zum Erwerb angeboten werden und einen sicheren sowie wettergeschützten Zugang direkt zum Gebäude ermöglichen. Des Weiteren wird es 2 gemeinschaftlich nutzbare Tiefgaragenstellplätze für Gäste geben.

Abgerundet wird das Mobilitätskonzept durch 5 E-Bikes und 2 Lasten-E-Bikes, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen werden.

Geplante Fertigstellung: Juni 2027

Impressionen





ROOTS

JOHANNESKIRCHEN - BOGENHAUSEN

www.immobilienforum-schwabing.de

