

Neubau: Anspruchsvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Frühstücksterrasse und bezaubernder Süd-Loggia



Kaufpreis  
**3.280.000 €**

Wohnfläche  
**118,1 m²**

Zimmer  
**3**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dominik Schaffner  
+49 89 159455-0  
anfragen@riedel-than.de

Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Nutzfläche          | 133,31 m² |
| Wohnfläche          | 118,1 m²  |
| Zimmer              | 3         |
| Balkone / Terrassen | 1         |
| Terrassen           | 2         |
| Badezimmer          | 2         |
| Schlafzimmer        | 2         |
| Stellplätze         | 2         |
| Wohneinheiten       | 7         |

Preise & Kosten

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 3.280.000 € |
|-----------|-------------|

Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Gäste-WC               | ja                 |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Elektro            |
| barrierefrei           | ja                 |
| klimatisiert           | ja                 |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | LUXU<br>S          |

Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2024      |
| Zustand | Erstbezug |

Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2024        |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 16.7        |
| Primär-Energieträger | Strom       |

Objekt-Titel

Neubau: Anspruchsvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Frühstücksterrasse und bezaubernder Süd-Loggia

Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
GZGQPDXA  
.....

Objekt-Nr.:  
ETW 3677.04  
.....



Denkmalgeschützte Villen, exquisite moderne Bebauung, Generalkonsulate, herrschaftliche Residenzen und majestätischer Baumbestand: Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese privilegierte Wohngegend durch stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen, oft parkartig anmutenden Gärten. Das Neubauprojekt ISAR GÄRTEN befindet sich an einer der besten Adressen der Stadt in dem besonders begehrten Bereich zwischen Mauerkircher- und Pienzenauerstraße. Joggen, spazieren, entspannen: Das weitläufige Isarhochufer mit der Heinrich-Mann-Allee ist nur wenige Schritte entfernt; auch zum idyllischen Brunnbach-Grünzug gelangt man schnell zu Fuß.

In den Geschäften am Kufsteiner Platz findet man alles für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet Mark's Feinkost ein ausgewähltes Gourmet-Angebot. Im nahen Alt-Bogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“ und das „Hippocampus“. Die „Emmeramsmühle“ lockt mit stilvoll-behaglichen Innenräumen und einem schattigen Gastgarten.

Auch die Familieninfrastruktur ist perfekt. Im Umkreis stehen mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilingualem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.). Etwa zehn Radminuten entfernt liegt der private PHORMS Campus mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Auch die britische St. George's School ist schnell erreichbar. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Bogenhausen ein Schulbus.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Luftige Deckenhöhen um 2,63 Meter
- Edle Natursteinbeläge („Wachenzeller Dolomit“)
- Hochwertiges Eiche-Parkett von EELDIENEN MANUFAKTUR
- Modernes KNX-BUS-System
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate und KNX
- Deckenkühlung für angenehmes Raumklima im Sommer
- Exklusive Design-Bäder, konzipiert von MICHEL BÄDER, mit Naturstein-Elementen und hochwertiger Sanitärausstattung von Boffi, Dornbracht und weiteren namhaften Herstellern
- Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Verglasung und Widerstandsklasse RC2
- Edle Raffstores mit Windwächtern in den Aufenthaltsräumen
- KNX-gesteuerte Rollläden bzw. Textilscreens
- CAT7-Netzwerkverkabelung
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Lift von den Untergeschossen bis in alle Wohngeschosse
- Vorbereitung für die Installation eines Einbruchmeldesystems
- Jedes Fenster- und Türelement mit Magnetkontakt für eine optionale Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Wasser-/Wasser-Wärmepumpe ergänzt durch einen Gas-Brennwert-Kessel
- Tiefgarage mit modernem Pkw-Lift und Vorbereitung für E-Mobilität
- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze pro Wohnung, davon einer mit Wallbox ausgestattet
- Ein Abstellraum
- Fahrradstellplätze mit eigenem Stromanschluss in einem Fahrradraum
- 24/7-Paketstation
- Energieeffizienzklasse A+

## Objektbeschreibung

---

Eine hochklassige Ausstattung, das einladendes Wohlfühlambiente und ein intelligentes Raumkonzept prägen dieses Domizil mit Aussicht im 1. Obergeschoss. Auf einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> bietet die barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung viele Annehmlichkeiten und praktische Abstellflächen. Der raffiniert über Eck angelegte Wohn-, Ess- und Kochbereich vermittelt durch bodentiefe Fenster eine luftige Atmosphäre und öffnet sich zu einer Ost-Terrasse, die zum Frühstück in der Morgensonne einlädt. Dank des idealen Schnitts vereint das Raumgefüge alle drei Funktionen auf harmonische Weise und wird durch eine Hauswirtschaftskammer ergänzt. Einen weiteren schönen Freiraum bildet eine geschützte Süd-Loggia.

Als ruhiger, privater Rückzugsort zeigt sich eine in sich geschlossene Mastersuite mit Ankleidebereich und Tageslicht-Bad. Hinzu kommt ein weiteres Schlafzimmer, das sich ganz nach persönlichem Bedarf als Arbeits-/Gästezimmer oder Kinderzimmer anbietet. Zusätzlichen Komfort bieten ein Duschbad und ein separates Gäste-WC.

Zu dieser reizvollen Wohnung gehören zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, davon einer mit Wallbox ausgestattet und ein Kellerabteil. Das Neubauprojekt befindet sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium, mit der Fertigstellung ist Ende 2026 zu rechnen.

Das Neubauprojekt ISAR GÄRTEN umfasst zwei autarke, ebenso exklusiv wie die Wohnungen selbst ausgestattete Hobbyräume im Souterrain. Beide bieten sich als perfekte Ergänzung des Domizils an – als Homeoffice oder Fitnessbereich. Oder einfach als Rückzugsort „für mich allein“. Die Hobbyräume können separat erworben werden und sind nicht im Kaufpreis der Wohnungen enthalten.

(Visualisierungen © BE EXTRAORDINARY)

## 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





