

81925 München

Neubau: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Süd-West-Ausrichtung



Kaufpreis
2.980.000 €

Wohnfläche
106,61 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	119,57 m²
Wohnfläche	106,61 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	7

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.980.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	LUXU 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: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Süd-West-Ausrichtung

Lage-Beschreibung

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.

.....
Online-ID:
QPRXAGXP
.....
Objekt-Nr.:
ETW 3677.03
.....



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 EDEL DIELEN 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

Außergewöhnliche Lichtfülle auf ca. 107 m² Wohnfläche: Dank der idealen Süd-West-Ausrichtung zeigt sich dieses charmante Domizil selbst bei bedecktem Himmel hell und freundlich. Deckenhöhen um 2,63 Meter unterstreichen das luftige Ambiente. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und vereint modernen Komfort und Ästhetik mit einem smarten Grundriss, der vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich stellt den Mittelpunkt dar. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zu einer großzügigen Terrasse machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum – der optimale Rahmen für den Sundowner in der Abendsonne. Eine Mastersuite mit Ankleide und eigenem Bad zeigt sich als abgeschlossener, ruhiger Rückzugsort vom Alltagsgeschehen. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein weiteres Schlafzimmer, das sich als Arbeits-/Gästezimmer oder alternativ als Kinderzimmer nutzen lässt. Ein zusätzliches Duschbad rundet die Wohnung ab. Von großem praktischem Nutzen ist eine Hauswirtschaftskammer mit Waschmaschinenanschluss.

Komplettiert wird dieses Hideaway im Herzogpark durch 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







ISAR
GÄRTEN

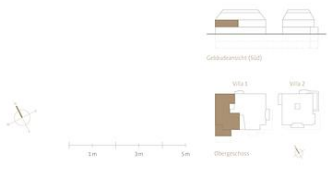
Bogenhausen-Herzogpark

WOHNUNG 3

3 Zimmer | 1. Obergeschoss
Wohnfläche 106,61 m²



Wohnfläche	
Balk / Landterrasse	6,55 m²
Bücherei	4,29 m²
Schlafzimmer 1	12,07 m²
Wohn	2,87 m²
Küche	6,25 m²
Schlafzimmer 2	10,64 m²
Bad	5,08 m²
Wohnen / Essen / Küche	10,37 m²
Terrasse (ca. 10 m x 10 m)	2,34 m²
Gesamtwohnfläche	106,61 m²



Alle Flächenangaben sind in Quadratmetern angegeben. Die Angaben sind Richtangaben und können sich durch die Bauweise und die Ausführung der Arbeiten ändern. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich durch die Ausführung der Arbeiten ändern. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich durch die Ausführung der Arbeiten ändern.

BERATUNG UND VERKAUF
BAGGEL, Tiedt & Partner
Bismarckstraße 11
10558 Berlin
+49 30 123 45 67 89