



## 81925 München

# Highend-Lage Im Herzogpark: Privat zurückversetztes Baugrundstück mit Vorbescheid für Villa



**8.700.000 €**

Kaufpreis

**871 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Dr. Philip Ebeling  
Tel.: +49 89 15 94 55-46  
[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	871 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	8.700.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses exklusiv von uns angebotene, 871 m<sup>2</sup> große Baugrundstück befindet sich in vornehmster Bogenhauser Lage, eingebettet in den noblen Herzogpark und nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt. Das Grundstück liegt als sogenanntes Hammergrundstück in zweiter Reihe und wird von viel Grün umgeben. Ein rund 40 Meter langer, privater Stichweg führt von einer ruhigen, von Altbau-Villen geprägten Straße zu dem Grundstück. Dank dieser außergewöhnlich vorteilhaften räumlichen Anordnung ist ein hohes Maß an Diskretion, Abgeschirmtheit und Ruhe gegeben.

Auf dem angebotenen Grundstück befindet sich derzeit Altbestand, der wirtschaftlich wie technisch nicht erhaltenswert erscheint. Von einem renommierten, langjährig erfahrenen Architekturbüro wurde eine Villenplanung erarbeitet, die das besondere Potenzial dieses Grundstücks verdeutlicht. Demnach ist eine luxuriöse Einfamilien-Villa mit ca. 606 m<sup>2</sup> Wohnfläche denkbar. Es liegt bereits ein positiver Vorbescheid vom 19.02.2025 vor.

Die Kombination aus unwiederbringlicher Toplage, der dezent zurückversetzten Positionierung und dem höchst interessanten Bebauungspotenzial macht dieses Grundstück zu einer Rarität im nobelsten Herzogpark.

## Lage

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. Die angebotene Immobilie befindet sich in dem besonders begehrten „Filetstück“ zwischen Mauerkircher- und Pienzenauerstraße. Das weitläufige Isarhochufer mit der Heinrich-Mann-Allee ist nur wenige Schritte entfernt; auch zum idyllischen Brunnbach-Grünzug gelangt man schnell zu Fuß.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus Mark's Feinkost mit 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 einem schattigen Gastgarten und stilvoll-behaglichen Innenräumen. Auch die Familieninfrastruktur ist perfekt. In der näheren Umgebung, ca. zehn Radminuten entfernt, liegt der private PHORMS-Campus mit bilinguaem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Im Umkreis stehen außerdem mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilinguaem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl, Williams u. a.). Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Bogenhausen ein Schulbus.

## Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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











