



80638 München

Toplage Canaletto: Elegantes, neuwertiges Penthouse mit Dachterrassen und viel Privatsphäre



3.230.000 €

Kaufpreis

175 m²

Wohnfläche

207 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kurt Distler

Tel.: +49 89 15 94 55-64

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m²
Nutzfläche	207 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.230.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	927 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.10.2030
Baujahr (Haus)	2021
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	30
Primär-Energieträger	Erdwärme



Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Lift Landing in der Wohnung
- Eschen-Dielenparkett (Mafi Natural Wood Floors), geölt, extralange und breite Dielenformate
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- BUS-System zur komfortablen Steuerung und individuellen Programmierung von Beleuchtung, Rollläden und Heizung
- Kamin mit Naturstein-Einfassung im Wohnbereich
- Schreiner-Einbauküche mit mattschwarzen, grifflosen Fronten, Kochinsel, Naturstein-Arbeitsflächen, allen Elektrogeräten und Beleuchtungskonzept
- Tageslichtbad, gestaltet mit schwarzen Bodenfliesen und weiß glasierten Wandfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschtisch mit Aufsatzbecken, Vola Unterputz-Armatur, beleuchtetem Spiegel, separater WC-Nische, elektrischem Handtuchwärmer, Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, gestaltet mit schwarzen Feinstein-Bodenfliesen, ausgestattet mit Waschbecken samt Unterschrank, Vola Unterputz-Armatur, Deckenspots, Waschmaschinenanschluss
- Zahlreiche maßgeschreinerte Schrankeinbauten im Wohn-/Essbereich und im Flur, Nussbaum furniert, mit Innenbeleuchtung und LED-Lichtleisten parallel zum Boden und zur Decke
- Deckenhohe Innentüren mit mattweißem Finish
- Hochdämmende Schallschutz-Wohnungstür mit 5-facher Verriegelung und erhöhter Einbruchhemmung
- Holzfenster, 3-fach wärmeschutzverglast
- Elektrische Aluminiumpanzer-Rollläden mit Aufschiebesicherung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Schalter- und Steckdosenprogramm Busch-Jäger, „Future Linear“, studioweiß
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display
- Süd-West-Dachterrasse mit Pergola, Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Nord-Ost-Dachterrasse mit Holzlege, Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 3 m breit, ca. 5 m lang, mit Stromanschluss
- Kellerabteil, ca. 20 m², mit Fenster, Licht und Steckdose
- Beheizung mittels Grundwasser-Geothermie mit Unterstützung von Gasbrennwertgerät



Beschreibung

Dieses repräsentative Domizil befindet sich im 2. und zugleich obersten Geschoss einer 2021 in exquisiter klassischer Architektur fertiggestellten Stadtvilla, die sich in vorzüglicher, ruhiger Lage unmittelbar am idyllischen Grünzug des Nymphenburg-Biederstein-Kanals präsentiert. Mit höchster Bauqualität und einer vom historischen Gerner Umfeld inspirierten Fassadengestaltung bereichert dieser Neubau das Viertel um eine Premium-Wohnanlage.

Großzügigkeit, außergewöhnliche Lichtfülle, eine exklusive Ausstattung und ein perfekt gegliederter Grundriss prägen die Räumlichkeiten. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 175 m² und umfasst einen sonnenerfüllten Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Kamin, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Ein Highlight ist die große, sonnige Süd-West-Dachterrasse mit traumhaftem Blick ins Grüne; hinzu kommt eine zweite Dachterrasse, sodass alle vier Himmelsrichtungen abgedeckt sind. Eine stylische Schreiner-Einbauküche mit Kochinsel, ein Kamin, geöltes Eschen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung und -kühlung, geschmackvolles Baddesign und Nussbaum-Maßeinbauten schaffen ein exklusives Wohnumfeld in äußerst begehrter Gerner Lage.

Der Lift führt von der Tiefgarage bzw. dem Erdgeschoss direkt in die Wohnung – so entsteht ein Höchstmaß an Privatsphäre. Geheizt wird mittels Grundwasser-Geothermie. Zu dieser Wohnung gehören ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage und ein sehr geräumiges Kellerabteil.

Lage

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese noble Wohngegend durch historische Villenbebauung, eingewachsene Gärten und prachtvolle Alleestraßen. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen herrlichen Parkanlagen, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal prägt dieses niveauvolle, sehr gesuchte Umfeld und vermittelt ein einmaliges Lebensgefühl.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Penthouse begeistert durch die ruhige, unverbaubare Lage in einer reinen Anwohner-Sackstraße unmittelbar am idyllischen, baumgesäumten Nymphenburg-Biederstein-Kanal, dem „Canaletto“, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar, befinden sich im nahen Umkreis alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ausgezeichnete Restaurants. An der Nymphenburger Straße und um den Rotkreuzplatz stehen gehobene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Nymphenburg ist bekannt für seine ausgezeichneten Kitas und Schulen aller Sparten.

Mehrere Sportvereine, Tennisplätze, Fitness- und Yoga-Studios, das Dante-Freibad mit Winterbetrieb und der nahe Schloss- sowie der Olympiapark bieten ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsprogramm. Mit der fußläufig gelegenen U-Bahn-Station „Gern“ und einer Tramlinie auf der Menzinger Straße ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Sonstige Angaben

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

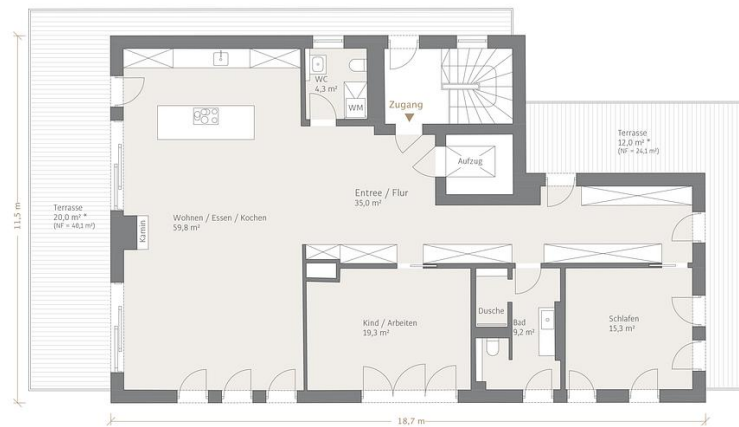
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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









GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	174,9	32,1	207,0
Wohnen / Essen / Kochen	59,8		59,8
Entree / Flur	35,0		35,0
Kind / Arbeiten	19,3		19,3
Schlafen	15,3		15,3
Bad	9,2		9,2
WC	4,3		4,3
Terrasse zu 1/2	20,0	20,0	40,1
Terrasse zu 1/2	12,0	12,0	24,1
Gesamt	174,9	32,1	207,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,90 m

