



81925 München

Neubau: Wohnen mit Privatgarten: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Süd-West-Ausrichtung



3.680.000 €

Kaufpreis

126,76 m²

Wohnfläche

152,92 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL THAN GmbH

Dominik Schaffner

Tel.: +49 89 15 94 55-18
anfragen@riedel-than.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,76 m ²
Nutzfläche	152,92 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	194,33 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q4 2026
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.680.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.03.2036
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.8
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

unterkellert

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

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 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, davon einer mit Wallbox ausgestattet
- Ein Abstellraum
- Fahrradstellplätze mit eigenem Stromanschluss in einem Fahrradraum
- 24/7-Paketstation
- Energieeffizienzklasse A+



Beschreibung

Dieses barrierefreie Domizil erstreckt sich über ca. 127 m² und begeistert durch luftige Deckenhöhen von ca. 2,63 Meter. Der Grundriss ist optimal geschnitten und großzügig. Eine zentrale Diele mit Garderobennische schafft einen freundlichen Eingangsbereich. Den Mittelpunkt der Wohnung stellt ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ergänzender Hauswirtschaftskammer dar. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zu einer sonnigen Südterrasse machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum. Leichte Höhenunterschiede verleihen dem ca. 184 m² großen Privatgarten einen besonderen Charme. Für Privatsphäre sorgt die durchdachte Gestaltung der hochwertigen Zaunanlage.

Eine in sich geschlossene Mastersuite mit Ankleide und Tageslicht-Bad bildet einen ruhigen Rückzugsort vom Alltagsgeschehen. Von großem praktischem Nutzen ist ein weiterer Raum, der sich als kombiniertes Arbeits- und Gästezimmer anbietet. Ein zusätzliches helles Duschbad macht diese bildschöne Wohnung perfekt.

Komplettiert wird die Gartenwohnung 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)

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. 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 bilinguaem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.). Etwa zehn Radminuten entfernt liegt der private PHORMS Campus mit bilinguaem 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.

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.











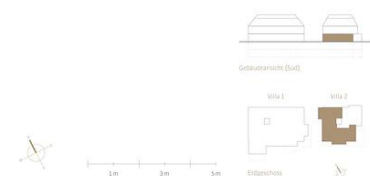
**ISAR
GÄRTEN**
Bogenhausen-Herzogpark



WOHNUNG 6

Barrierefrei | 3 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 126,76 m²

	Wohnfläche
Diele	8,43 m²
Duschbad	6,52 m²
Gart./ Home Office	15,30 m²
Schlafen 1	22,38 m²
Bad	11,52 m²
Küche	2,88 m²
Wohnen / Essen / Nachen	42,22 m²
Terrasse (20x30 m) (ca. 16)	19,98 m²
Gesamtsumme	126,76 m²
Privatgarten 1	20,57 m²
Privatgarten 2	10,57 m²



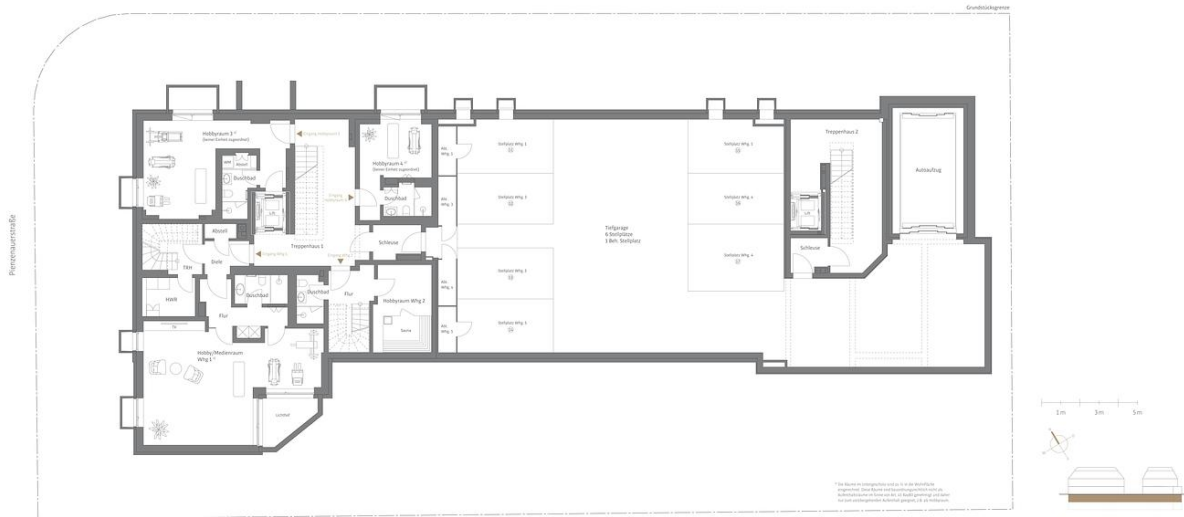
Alle Flächenangaben sind ohne Zusätze.
Alle in Anlehnung an die Bauregeln der Bundesländer. Bei Änderungen und Nachbesserungen sind die entsprechenden Flächenangaben.
Für die Darstellung der Flächenangaben sind die Flächenangaben angegeben. Maßstab: 1:1000. Maßstab: 1:1000.
Grundriss und Bauplan. In der Bauplanzeichnung, Zeichnung und Plan sind die Flächenangaben.
Wohnung und Bauplanzeichnung sind ohne Zusätze.

BERATUNG UND VERKAUF
BICOL TEAM GmbH
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 94 35 36



**ISAR
GÄRTEN**
Begenhäuser-Herzogpark

Übersichtsplan
**1. UNTER-
GESCHOSS**



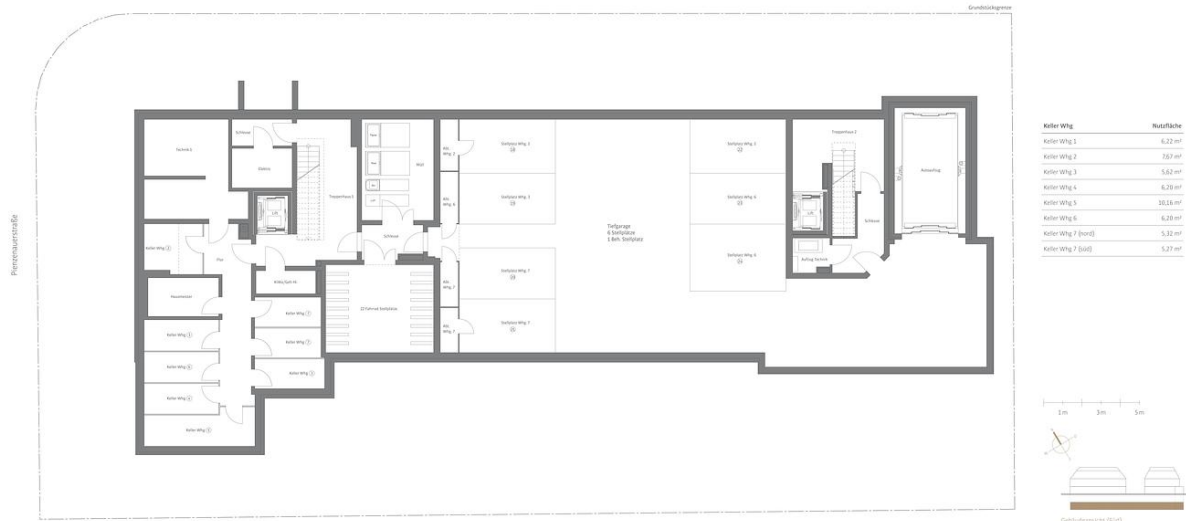
Die Räume im Untergeschoss sind aus 10,10 m Wandstärke ausgeführt. Diese Wände sind mit einem gemauerten Kern aus Vollziegelwerk mit einer Mauerstärke von 10,10 m ausgeführt und sind mit einem 10 cm dicken Gipsputz versehen. Die Wände sind mit einem 10 cm dicken Gipsputz versehen.

BERATUNG UND VERKAUF
BICOL TRIM GmbH
Königsplatz 11
86539 Marktzell
+49 89 15 94 15 - 16

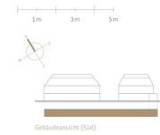


**ISAR
GÄRTEN**
Begenhäuser-Herzogpark

Übersichtsplan
**2. UNTER-
GESCHOSS**



Keller Wg.	Wohnfläche
Keller Wg. 1	6,22 m ²
Keller Wg. 2	7,67 m ²
Keller Wg. 3	5,62 m ²
Keller Wg. 4	6,29 m ²
Keller Wg. 5	10,14 m ²
Keller Wg. 6	6,10 m ²
Keller Wg. 7 (Bau)	5,32 m ²
Keller Wg. 7 (Bau)	5,27 m ²



BERATUNG UND VERKEHR
 BECOL THOM GmbH
 Königgrätzer Str. 11
 86153 München
 +49 89 15 54 15 16