



81925 München

Neubau: Exquisites Penthouse mit 5 Zimmern, Haus-im-Haus-Charakter und 3 Terrassen



7.290.000 €

Kaufpreis

242,35 m²

Wohnfläche

296,77 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	242,35 m ²
Nutzfläche	296,77 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab 4. Quartal 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	7.290.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.10.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	20,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befeuern

Elektro ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Spektakuläre Südwest-Dachterrasse mit ca. 83 m² mit Freiblick ins Grüne für höchste Privatsphäre
- 21 m² Südost-Dachterrasse mit Blick in die Gartenstadt, 5 m² Terrasse im Masterbereich
- Raumhöhen im Penthouse von ca. 2,77 Meter
- Hochwertige Eichen-Dielenböden
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, nachhaltig über Grundwasser
- Exklusive Natursteinbäder mit Ausstattung von Dornbracht und Villeroy & Boch sowie elektrischem Handtuchheizkörper
- Holzfenster in Eiche Natur mit 3-fach-Verglasung
- Schwellenlose Schiebetüren im Bereich der großen Dachterrasse
- Elektrisch gesteuerte Textilrollos als Sonnenschutz und zur Verdunklung (in den Schlafräumen)
- Großes Oberlicht im Entree-Bereich
- Raumhohe Innentüren mit einer Durchgangshöhe von 2,40 Meter, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern, Edelstahl-Beschläge (FSB)
- Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Vorrüstung für Kaminanschlüsse und für Klimageräte im Penthouse
- Modernes KNX-BUS-System mit Gira Homeserver und Tablet-Steuerung
- Grundwasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgarage: 2 ebenerdige PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze mit Anschluss für E-Mobilität
- Abstellraum im 1. Untergeschoss
- Komfortable Paketstation im Hauszugangs-Bereich



Beschreibung

Dieses hochkarätige Penthouse erstreckt sich mit ca. 242 m² Wohnfläche über das gesamte Dachgeschoss einer modernen Stadtvilla (Haus B) und begeistert durch Großzügigkeit und außergewöhnliche Lichtfülle. Ein Lift führt über einen gesicherten Direktzugang schwellenfrei in das repräsentative Objekt – so entsteht ein Maximum an Privatsphäre.

Dank der nahezu quadratischen Fläche des Penthouse ergibt sich ein vorzüglicher Grundriss. Der Lift kommt im Eingangsbereich an, wo auch reichlich Garderobenmöglichkeiten vorhanden sind. Ein großes Oberlicht flutet das Entree mit Licht. Ein weitläufiges Raumgefüge vereint auf harmonische Weise Wohnen, Essen und Kochen. Es sind Anschlüsse für eine Kochinsel vorhanden. Zwei attraktive Räume lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer nutzen. Ein Gäste-Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum komplettieren den allgemeinen Trakt. Dieser wird durch einen in sich geschlossenen, privaten Masterbereich ergänzt. Hier stehen zwei große Schlafzimmer, eine gemeinsam nutzbare Ankleide und zwei Bäder zur Verfügung. Drei Dachterrassen mit herrlichen Blicken über den vornehmen Herzogpark und die grüne Gartenstadt erweitern das Wohnen auf angenehmste Weise. Die imposante, ca. 83 m² große, nach Süden ausgerichtete Hauptterrasse lässt sich mit einer Essgruppe und Loungemöbeln als herrliches Outdoor-Refugium gestalten. Bodentiefe, schwellenlose Schiebetüren verschmelzen das Innen und Außen auf sensationelle Art und Weise. Die umlaufenden Terrassen im Osten und Westen sorgen dafür, dass man aus jedem Raum ins Freie treten kann und die Sonne zu jeder Tageszeit genießen kann.

Das Neubau-Projekt ARRIVÉ umfasst zwei autarke, ebenso exklusiv wie die Wohnungen selbst ausgestattete Einlieger-Apartments im Souterrain. Beide Einheiten sind bestens belichtet (Belichtungsnachweis liegt vor) und bieten sich als perfekte Ergänzung des Domizils an – zur Unterbringung von Gästen, älteren Kindern, Au-Pair oder Pflegepersonal. Als Homeoffice oder Fitnessbereich. Oder einfach als Rückzugsort „für mich allein“. Die Einlieger-Apartments können separat erworben werden und sind nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Der Rohbau ist errichtet, der Innenausbau schreitet zügig voran und die Fertigstellung ist zu Ende 2025 geplant.

Die Wohnungen im ARRIVÉ gelten als förderfähige Wohnungen und fallen damit unter das Wachstumschancengesetz. Dies ermöglicht Kapitalanlegern, nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung jährlich 5% der Investitionskosten steuerlich geltend zu machen.

Das Projekt ARRIVÉ verfügt über einen Energiebestwert von A+. Damit ist eine zinsvergünstigte Immobilienfinanzierung erhältlich. Dieses "grüne Darlehen" macht den Kauf einer Neubauwohnung in diesem Projekt besonders attraktiv. Wir beraten Sie gerne.

Lage

Der Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese privilegierte Gegend durch exquisite Villenbebauung: Stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen das Bild, alter Baumbestand vermittelt parkähnliches Flair. Der idyllische Grünzug am Brunnbach ist nur wenige Schritte entfernt; auch das Isarhochufer mit seinen ausgedehnten Spazierwegen erreicht man schnell zu Fuß.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Papeterie, Bank, Apotheke). Das stadtbekanntes Feinkostgeschäft „Marks“ hat hochwertige Lebensmittel und Spezialitäten, Fisch und Meeresfrüchte, ausgesuchtes Obst und Gemüse im Angebot. Im angeschlossenen Bistro werden Tagesgerichte, Kaffee und Kuchen serviert. Im nahen, per Rad schnell erreichbaren Altbogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Auch erstklassige Restaurants wie die „Käfer-Schänke“, das „Chuchin“, das



„Hippocampus“, der kürzlich neu eröffnete „Bogenhauser Hof“ und einige mehr stehen zur Auswahl. Die Villa Stuck und das Prinzregententheater sind bekannt für ihr anspruchsvolles kulturelles Programm; das Prinzregentenbad lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Kitas, Grund- und exzellente weiterführende Schulen sind ebenfalls ganz in der Nähe angesiedelt, darunter die private bilinguale PHORMS Campus, der Bildung von der Krippe bis zum Abitur abdeckt.

Der Mittlere Ring schafft eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen; so gelangt man beispielsweise zügig auf die A8, die nach Süden zum Tegernsee, zum Chiemsee und in die Berge führt. Mit einer nur wenige Schritte entfernten Bushaltestelle (Linie 187) ist auch die Anbindung an den ÖPNV ideal.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













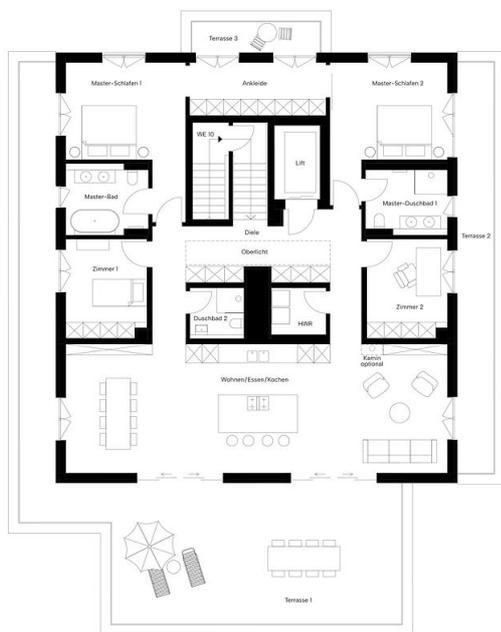


WE 10 | Seite 2/2

www.artice-im-herzogpark.de

WE 10 | Seite 1/2

www.artice-im-herzogpark.de



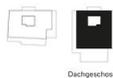
ARRIVÉ IM HERZOG PARK.

WE

10

5 ZIMMER
HILFS B | PENTHOUSE
WOHNFLÄCHE GESAMT 242,35 m²

VERORTUNG



Dachgeschoss

DACHGESCHOSS

	WFL	%WFL	WFL/NFL
Diele	28,28 m ²	100%	28,28 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	68,58 m ²	100%	68,58 m ²
Zimmer 1	10,92 m ²	100%	10,92 m ²
Duschbad 2	3,80 m ²	100%	3,80 m ²
Master-Schlafen 1	18,89 m ²	100%	18,89 m ²
Master-Bad	7,72 m ²	100%	7,72 m ²
Ankleide	10,24 m ²	100%	10,24 m ²
Master-Schlafen 2	17,68 m ²	100%	17,68 m ²
Master-Duschbad 1	7,12 m ²	100%	7,12 m ²
Zimmer 2	10,85 m ²	100%	10,85 m ²
HWR	3,85 m ²	100%	3,85 m ²
Terrasse 1	41,28 m ²	50%	82,56 m ²
Terrasse 2	10,42 m ²	50%	20,83 m ²
Terrasse 3	2,73 m ²	50%	5,45 m ²
GESAMTSUMME	242,35 m²		296,77 m²

Grundrisse im Maßstab 1:100 bei Ausschnitt 200 x 200mm ohne Seitenanpassung.
Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Beschreibungen stellen
den aktuellen Projektstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen
ergeben. Maßgeblich sind nur die zu bewilligten Grundrisse und Ansichten,
die auch Deckenabtragungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen.
Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

Beratung und Verkauf
REDEL Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 70
80793 München
089 189495 82
info@artice-im-herzogpark.de

Objektstandort
Gartenstraße 8-10
80339 München