



81925 München

Herzogpark - Hochwertiges Wohnen an der Isar



74,4 m²
Wohnfläche

80,92 m²
Gesamtfläche

2
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH
Andreas Kucera
Tel.: 004915225696504
andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,4 m ²
Nutzfläche	80,92 m ²
Gesamtfläche	80,92 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	74,4

Allgemeine Infos

verfügbar ab 31.01.2026

Preise & Kosten

Hausgeld	450 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.11.2028
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.90
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Fenster	✓
Wanne	✓
Bidet	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
Marmor	✓
Granit	✓

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Westen	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1978
- Ruhige Lage direkt an der Isar
- Großzügiger Balkon in West-Ausrichtung
- Fischgrät-Teakholzparkett (Vollholz)
- Offener Wohnbereich mit Marmor Kamin Antik ca. 1830
- Tageslichtbad aus Carrara-Marmor
- Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte
- Bis zu 4 Meter Deckenhöhe
- Deckenspots im Wohnzimmer vorhanden
- Gegensprechanlage
- Ein Personenaufzug
- TG-Stellplatz mit Möglichkeit einen zweiten zu erwerben
- Wellnessbereich mit Schwimmbad, Saunen und Ruheräume



Beschreibung

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint stilvolle Architektur, edle Materialien und eine ruhige, begehrte Wohnlage im Herzen von München-Bogenhausen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer beeindruckt mit einer Raumhöhe von bis zu 4 Metern sowie einem offenen Marmorkamin, der dem Raum eine elegante und zugleich warme Note verleiht. Der edle Fischgrät-Teakholzparkett (Vollholz) Boden, der sich über Wohnzimmer und Schlafzimmer erstreckt, unterstreicht den exklusiven Charakter der Wohnung. Ergänzt wird der Wohnbereich durch maßgefertigte, hochwertige Einbaumöbelstücke, die optimalen Stauraum und eine klare, zeitlose Ästhetik bieten.

Auch im Schlafzimmer sorgen exklusive Einbaumöbel für ein harmonisches, aufgeräumtes Raumgefühl und verbinden Funktionalität mit erstklassigem Design. Die separate Einbauküche ist mit einem hochwertigen Granitboden sowie einer passenden Granit-Arbeitsplatte ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für optimales Tageslicht sorgt. Ebenso überzeugt das elegante Marmor-Badezimmer, ebenfalls mit Fenster, das einen hellen und freundlichen Wohlfühlbereich schafft.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der in eine ruhige Innenhoflage ausgerichtet ist und ideal zum Entspannen einlädt – eine seltene Oase inmitten der Stadt. Diese Dachgeschosswohnung vereint außergewöhnliche Materialien, besonderen Wohnkomfort und eine der besten Lagen Münchens zu einem Angebot, das selten zu finden ist.

Diese Wohnanlage verfügt ebenso über einen Wellnessbereich, der mit einem Schwimmbad, 2 Saunen, Ruheräumen und einem zu betretenden Lichthof ausgestattet ist. Optional kann auch noch ein 2. Stellplatz erworben werden.

Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Münchens – im renommierten Stadtteil Bogenhausen-Herzogpark. Dieses edle Viertel zählt seit Jahrzehnten zu den ersten Adressen der Stadt und ist geprägt von repräsentativen Villen, gepflegten Wohnanlagen und einer einzigartigen Mischung aus Ruhe, Grün und urbaner Nähe.

Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt verläuft die malerische Isar mit ihren weitläufigen Spazier- und Radwegen. Der grüne Uferbereich bietet eine seltene Kombination aus Naturidylle und citynahe Wohnen und lädt zu Joggingrunden, entspannten Nachmittagen und erholsamen Momenten im Freien ein.

Trotz der ruhigen, fast schon abgeschirmten Lage besteht eine hervorragende Anbindung an das Münchner Stadtleben: Der beliebte Kultur- und Shoppingstandort Bogenhausen, der Künstlerhof am Prinzregentenplatz sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hochwertige Feinkostläden und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Öffentliche Verkehrsmittel sowie der schnelle Anschluss an den Mittleren Ring ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt, zum Flughafen und in alle anderen Stadtteile.

Der Herzogpark gilt nicht ohne Grund als einer der exklusivsten Rückzugsorte Münchens – ein harmonisches Zusammenspiel aus Ruhe, Sicherheit, Kultur und Natur.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 125.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.













