



80997 München

Luxus trifft Privatsphäre: Erstbezug Highend-Villenanwesen mit Lift, Heimkino, Spa und Weinkeller



12.970.000 €

Kaufpreis

312 m²

Wohnfläche

2598 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	312 m ²
Nutzfläche	433 m ²
Grundstücksfläche	2.598 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	12.970.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.07.2034
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	42,4
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
barrierefrei	✓
Sauna	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Personenlift mit individuell designter Innenverkleidung über alle drei Geschosse
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa, steuerbar per KNX-System
- Gaskamine im Wohnzimmer und in der Wohnküche
- Klimatisierung in den Schlafräumen
- KNX-System, App-basiert, zur weltweiten Remote-Steuerung von Raumtemperatur, Beleuchtung und Rollläden
- Eichen-Fischgrätparkett, weiß geölt, in der gesamten Villa (ausgenommen Entrée, Küche, Bäder, Heimkino, Spa-Bereich); klassische hohe Sockelleisten mit aufwändiger Profilierung
- Highend-Schreinerküche mit kassettierten Fronten, geräumiger Kochinsel, Naturstein-Arbeitsflächen und Premium-Geräten von V-Zug; zusätzliche Beiküche
- Bar mit hinterleuchteter Onyx-Wand, Spüle und Kühlschrank im Wohnbereich
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit fugenlos verlegtem Feinstein in authentischer Marmor-Optik, ausgestattet mit in Podest eingelassener Luxus-Wanne, Naturstein-Doppelwaschtisch einschl. maßgefertigtem Unterschrank, Magic Mirror einschl. TV, Axor-Armaturen („Montreux“), separater WC-Kabine einschl. Bidet und Waschtisch, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, Sitzbank und beleuchteter Shampoo-Nische, geräumigen Maßeinbauten und Vola-Handtuchwärmer
- Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenem Feinsteinzeug, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche einschl. Glasabtrennung; raumbreitem Waschtisch einschl. maßgeschreinertem Unterschrank, Axor-Armaturen („Montreux“), WC (Flaminia) und Vola-Handtuchwärmer
- Gäste-Bad (Souterrain), gestaltet mit Feinsteinzeug in Marmor-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch-Board auch Eiche mit Aufsatzbecken, Axor-Armaturen („Montreux“) und WC (Flaminia)
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit Tapete von London Art und monolithischem Naturstein-Waschbecken
- Gäste-WC (Untergeschoss), apart gestaltet
- Schreiner-Maßeinbauten in nahezu allen Räumen, hervorzuheben insbesondere die Master-Ankleide und Kinderzimmer
- Kassettentüren, schreinergefertigt, teils als Tapettentüren, mit geschmiedeten Drückern bzw. Beschlägen
- Holzsprossen-Fenster bzw. Holzsprossen-Schiebetüren (Sicherheitsklasse RC2)
- Aluminium-Rollläden, elektrisch, steuerbar per KNX-System, zusätzlich Metall-Fensterläden
- Stuckleisten umlaufend sowie Lichtvoute in Erd- und Obergeschoss bei abgehängter Decke mit



integrierter Beleuchtung

- Decken-Einbauspots, dimmbar (Wever & Ducre) in nahezu allen Räumen
- Farbpalette Farrow & Ball
- SONOS-Soundsystem mit wandbündigen Lautsprechern auf allen drei Ebenen
- Heimkino mit Decken- und Bodenspots, Möbeleinbauten einschl. Weinkühler, deckenversenkbarer Laser-Beamer (Panasonic), aus der Decke ausfahrbarer Motor-Leinwand (ca. 3,50 x 3 m), vier Sonance-Lautsprechern und zwei Subwoofer sowie Küchennische einschl.

Geschirrspüler

- Spa-Bereich mit Sauna (Küng) und Dampfdusche
- Weinkeller mit maßgeschneiderten, beleuchteten Regalen
- Mudroom hochwertig gestaltet
- Hauswirtschaftsraum
- Wäscheabwurf vom Erd- und Dachgeschoss direkt in die Waschküche
- Außenanlagen: aufwändige Bepflanzung, Zuwegungen mit Basalt-Kleinsteinpflaster, großzügige Terrasse aus heimischem Lärchenholz, Beleuchtung mit Designer-Windlichtern und Pflanzenbeleuchtungen mittels Erdspeißleuchten samt Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr, KNX-gesteuerte Wandbeleuchtung, funkgesteuertes Zufahrtstor, Paketbox
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor, Wandheizung, Gartenkammer und direktem Hauszugang
- Alarmsystem einschl. Videoüberwachung des gesamten Grundstücks



Beschreibung

Herrschaftliche Proportionen und kosmopolitisches Flair prägen diese Villa mit absolutem Seltenheitswert. Neben der herausragenden Architektur sind edelste Materialien und hochwertigste Innenausbauten zu erwähnen. Der Grundriss ist bis ins kleinste Detail durchdacht und familienfreundlich. Durch die unwiederbringliche Lage auf einem etwa 2.600 m² großen Parkgrundstück ist für höchste Diskretion gesorgt.

Das Raumangebot erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 433 m². Wohnen, Essen und Kochen wurden ebenso stilvoll wie großzügig interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst einen luxuriösen Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad; hinzu kommen zwei Kinderzimmer und ein weiteres Bad. Das Souterrain bietet einen Gästebereich mit eigenem Duschbad, ein Heimkino, einen Spabereich mit Sauna und Dampfdusche, einen Weinkeller, Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikflächen.

Die äußerst detailreiche Ausstattung zeugt von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Für das hochkarätige Interiordesign ist die renommierte Innenarchitektin Mila Touchton-Weber verantwortlich, deren Arbeiten für zeitlose Eleganz und außergewöhnliche Raffinesse stehen.

Aufwändige Maßeinbauten in nahezu allen Räumen, feinstes Eichenholz, englische Stoffe und edler Naturstein, eine exquisite Schreinerküche sowie raffinierte Licht- und Farbkonzepte verbinden sich zu Interieurs der Extraklasse. Außerdem bietet diese Immobilie neben modernster Sicherheitstechnik zwei Gaskamine, ein KNX-System, Klimatisierung, ein flächenbündig integriertes Sonos-Sound-System und viele weitere Annehmlichkeiten. Ein Personenlift verbindet alle Geschosse komfortabel und stufenfrei. Beheizt wird mit Erdwärme, die für höchste Effizienz sorgt.

Ebenso weitläufige wie opulente Gartenanlagen mit atemberaubendem Park-Flair umgeben die hochklassige Villa. Eine Doppelgarage (inkl. E-Ladesäule) mit direktem Hauszugang macht dieses Ausnahmeobjekt perfekt.

Lage

Das hier zum Kauf angebotene Villenanwesen befindet sich in einer außergewöhnlich schönen, ruhigen Lage im Herzen der Villenkolonie Hartmannshofen mit seinem idyllischen Wald-Charakter. Die niveauvolle Nachbarschaft besteht aus teils historischen Häusern sowie anspruchsvoller moderner Bebauung. Alter Baumbestand schafft ein herrlich grünes Wohnumfeld mit naturnahem Park-Flair.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur. Im Umkreis stehen städtische und private KITAS (auch bilinguale Einrichtungen) zur Auswahl. Die Grundschule an der Haldenbergstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In Lauf- bzw. Radnähe befinden sich die renommierten Obermenzinger bzw. Nymphenburger Privatschulen sowie die Maria-Ward-Schulen. Sportvereine, Hockey-, Tennis- und Squash-Angebote, Yoga-Studios, das Dantebad mit Winter-Außenbecken und das ebenfalls nahe gelegene Olympiagelände bieten Familien ein abwechslungsreiches, niveauvolles Freizeitprogramm. Der TSV Moosach Hartmannshofen bietet zahlreiche Sparten von Fußball über Tennis und Fitness bis hin zu Ski und Eisstockschießen.

In Fußnähe befindet sich Feinkost Zeilermeier mit ausgesuchten Frischwaren; an der Menzinger Straße sind weitere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Das „Ristorante Menzingers“ mit Gastgarten, die stimmungsvolle „Fasanerie“ sowie das beliebte „Corretto“ mit großer Terrasse liegen in kurzer Entfernung. Bus- und Tramlinien verlaufen ganz in der Nähe.



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.

















