



81249 München

Ein Refugium für die Zukunft: Stilvolles Familienglück mit eigenem Garten in München



724.000 €

Kaufpreis

80 m²

Wohnfläche

3 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige
Immobilienmaklerin bei RE/MAX
Prime**

Kristina Kühn
Tel.: 004989904204681

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m ²
Nutzfläche	3 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

Ab-Datum	15.07.2026
----------	------------

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	724.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.02.2030
Baujahr (Haus)	2020
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	55.30



Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Fernwärme	✓	Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓		

Beschreibung zur Ausstattung

Die Highlights & Ihr konkreter Nutzen: Durchdacht bis ins Detail. Diese Immobilie glänzt nicht mit oberflächlichen Effekten, sondern mit echter, handwerklicher und planerischer Substanz. Jedes Detail wurde so gewählt, dass es Ihren Alltag spürbar verschönert, erleichtert und bereichert:

- Ca. 80 m² Wohnfläche mit 4-Zimmer-Potenzial: Die aktuelle 3-Zimmer-Aufteilung bietet Entfaltungsmöglichkeiten.
- Das Gebäude wurde 2020 errichtet. Die Wohnung präsentiert sich entsprechend zeitgemäß und sehr gepflegt.
- Ostterrasse mit eigenem Gartenanteil zur alleinigen Nutzung: Der private Außenbereich ist eines der großen Highlights dieser Wohnung.
- Privatsphäre im Master-Bedroom: Das Elternschlafzimmer ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert und verfügt über das exklusive Privileg eines eigenen „En-Suite“-Badezimmers. Das bedeutet pure Entspannung am Abend und entlastet den morgendlichen Familienalltag spürbar.
- Ein zweites vollwertiges Badezimmer: Ein separates, zweites Bad mit edlen Fliesen und geschmackvollen Armaturen sorgt dafür, dass die Rushhour am Morgen völlig stressfrei und entspannt an Ihnen vorbeigeht.
- Schreinerqualität für perfekte Ordnung: Hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Sie nutzen den Raum optimal aus, schaffen maximalen Stauraum und lassen visuelle Unruhe im Alltag erst gar nicht entstehen.
- Kulinarischer Mittelpunkt: Die edle Einbauküche ist bereits mit Premium-Geräten von Bosch und Siemens ausgestattet. Sie ist sofort einsatzbereit für gemeinsame Kochabende, kulinarische Entdeckungen und das tägliche Familienleben.
- Edle Ausstattung für die Sinne: Der hochwertige Eichenparkettboden strahlt wohlige Wärme aus, die durch die integrierte Fußbodenheizung gleichmäßig verteilt wird – perfekt, damit die Kinder unbesorgt auf dem Boden spielen können. Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten Ihnen abends maximalen Komfort auf einfachen Knopfdruck.
- Perfekte Organisation: Der eigene Waschmaschinen- und Trockneranschluss direkt in der Wohnung spart Ihnen lästige Wege. Ein solides Kellerabteil bietet zusätzlichen, wertvollen Stauraum für Sportgeräte, Koffer und Saisondekor.
- Vollwertiger Stellplatz in der Tiefgarage (Säulenfrei): Der geschützte Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen im Alltag ein deutliches Plus an Komfort.

Diese Gartenwohnung ist eine seltene, erstklassige Gelegenheit auf dem hart umkämpften Münchner Markt: Sie bietet den perfekten Spagat zwischen stilvoller Urbanität und einem behüteten, grünen Nest für Ihre Kinder. Sie ist eine Investition in die Lebensqualität und die Zukunft



Ihrer Familie.

Erleben Sie das einzigartige Lebensgefühl dieser Immobilie bei einer privaten Besichtigung. Wir von REMAX Prime freuen uns darauf, Ihnen die Türen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause zu öffnen. Nehmen Sie noch heute Kontakt mit uns auf und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin.

Die Wohnung wird zu einem attraktiven Kaufpreis von 724.000,00 Euro angeboten. Um Ihnen maximale Flexibilität zu gewährleisten, entscheiden Sie selbst über den Erwerb des komfortablen und geschützten Parkraums: Ein vollwertiger Tiefgaragenstellplatz kann für 30.000,00 Euro optional erworben werden – nie wieder Parkplatzsuche oder Eiskratzen im Münchner Winter. Der Gesamtkaufpreis für das Rundum-Sorglos-Paket inklusive Stellplatz beläuft sich somit auf 754.000,00 Euro.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!



Beschreibung

Wo der Garten zum Wohnzimmer wird

Es gibt Wohnungen, die überzeugen auf dem Papier – und es gibt Immobilien, die verändern Ihr Lebensgefühl ab dem ersten Tag. Diese stilvolle Gartenwohnung im Herzen von München gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Sie verbindet ein anspruchsvolles, hochwertiges Wohngefühl mit einer klugen Raumaufteilung, die perfekt auf die Dynamik einer modernen Familie mit bis zu zwei Kindern zugeschnitten ist.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie die geräumige Diele mit einer wohltuenden Großzügigkeit. Sie ist weit mehr als nur ein Entree; sie ist die stilvolle Visitenkarte Ihres Zuhauses und bietet eleganten Platz für die tägliche Familienorganisation, exklusive Einbauschränke und die Garderobe. Von hier aus entfaltet sich ein harmonisches Wohnkonzept, das Geborgenheit und Offenheit auf edle Weise miteinander verwebt.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das lebendige Zentrum des familiären Miteinanders. Bodentiefe Fenster füllen den Raum mit natürlichem Tageslicht, spenden wertvolles Vitamin D und schaffen eine fließende Verbindung nach draußen. Durch die Isolierverglasung mit spezieller Profilon-Beschichtung genießen Sie dabei nicht nur ein herrlich freies Wohngefühl, sondern auch ein Höchstmaß an Sicherheit und beruhigender Ruhe.

Die hochwertig ausgestattete Schreiner-Einbauküche fügt sich perfekt in das offene Raumkonzept ein und verbindet stilvolles Design mit hoher Alltagstauglichkeit. Sie ist harmonisch in den Wohn- und Essbereich integriert und schafft damit einen modernen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen, Essen und Zusammensein. Hochwertige Geräte, klare Linien und eine durchdachte Anordnung machen sie zu einem echten Mehrwert – sowohl für den Familienalltag als auch für gesellige Abende mit Gästen.

Von hier aus betreten Sie Ihre private Oase: die Ostterrasse und den eigenen Garten. Während die Morgensonne das Frühstück im Freien erhellt, bietet der Garten den idealen Spielraum für Ihre Kinder. Ein unschätzbare Vorteil an heißen Sommertagen: Durch die geschützte Ausrichtung bleibt die Wohnung stets angenehm kühl und perfekt temperiert – ein Rückzugsort der puren Entspannung, während die Stadt draußen pulsiert. Durch die Stellung des Gebäudeensembles erreicht zudem auch Abendsonne Teile des Gartens- ein schöner Platz für entspannte Sommerabende im Grünen.

Auch an Ihre Privatsphäre als Eltern ist gedacht: Das Hauptschlafzimmer ist Ihre ganz persönliche Ruheinsel, weil es über ein eigenes, direkt angeschlossenes Badezimmer verfügt. Sie starten völlig entspannt in den Tag. Das weitere Zimmer bietet Ihren Kindern Platz zum Schlafen, Spielen und Lernen. Und das Beste für Ihre Zukunft: Sollte sich Ihre Familie vergrößern oder ein dauerhaftes Homeoffice nötig sein, lässt sich dieser Raum durch seine kluge Struktur flexibel in zwei separate Zimmer aufteilen. Diese Wohnung zieht nicht aus, wenn sich Ihre Pläne ändern – sie wächst einfach mit Ihnen mit.

Lage

München ist begehrt – doch die wahre Kunst des urbanen Wohnens liegt darin, die Dynamik der Metropole zu genießen, ohne auf Ruhe und privaten Freiraum verzichten zu müssen. Genau diesen seltenen Spagat meistert die Lage dieser Gartenwohnung par excellence. Hier wohnen Sie in einem der charmanten, gewachsenen Viertel der Landeshauptstadt, das anspruchsvollen Familien die perfekte Infrastruktur für ein erfülltes Leben bietet.

Der unschätzbare Vorteil für Ihren Alltag: Alles, was das Leben leicht und angenehm macht, liegt



praktisch vor Ihrer Haustür. Hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Kitas, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar und nehmen spürbar den logistischen Stress aus der wöchentlichen Familienplanung. Ob der schnelle Einkauf für das Abendessen oder der entspannte Samstagsspaziergang – hier ist alles auf kurze Wege ausgelegt.

Gleichzeitig genießen Sie eine perfekte Anbindung: Die Münchner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und unkompliziert erreicht. Wer geschäftlich flexibel sein muss oder die kulturelle Vielfalt der City schätzt, ist hier ideal angebunden. Von der Haustür bis zum Bahnsteig sind es nur wenige Gehminuten. Über die nahegelegene S-Bahn sind Pasing, die Innenstadt und weitere zentrale Münchner Lagen bequem angebunden. Perspektivisch gewinnt der Standort zusätzlich an Attraktivität, da Freiam künftig auch durch die U-Bahn U5 noch stärker in das Münchner Verkehrsnetz eingebunden werden soll. Und wenn am Wochenende die Sehnsucht nach Natur ruft? Dann sind Sie ebenso schnell im grünen Umland oder an den bayerischen Seen. Eine Lage, die Ihnen nicht nur eine prestigeträchtige Adresse bietet, sondern jeden Tag aufs Neue wertvolle Lebenszeit schenkt.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2020 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Hinweis zur aktuellen Raumaufteilung:

Die Grundrissgestaltung der Wohnung wurde teilweise verändert und an die heutige Nutzung angepasst. Der im Exposé abgebildete Grundriss zeigt die aktuelle Aufteilung der Wohnung und bildet damit den derzeitigen Zustand ab.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 22.06.2026 - Änderungen vorbehalten





























