



## 81925 München

# Neubau: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Süd-West-Ausrichtung



**2.980.000 €**

Kaufpreis

**106,61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**119,57 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL THAN GmbH**

Dominik Schaffner

Tel.: +49 89 15 94 55-18

[anfragen@riedel-than.de](mailto:anfragen@riedel-than.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	119,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	7

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Q4 2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.980.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.03.2036
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	16.7
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



## Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
klimatisiert	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

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



## Beschreibung

Außergewöhnliche Lichtfülle auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Dank der idealen Süd-West-Ausrichtung zeigt sich dieses charmante Domizil selbst bei bedecktem Himmel hell und freundlich. Deckenhöhen um 2,63 Meter unterstreichen das luftige Ambiente. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und vereint modernen Komfort und Ästhetik mit einem smarten Grundriss, der vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich stellt den Mittelpunkt dar. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zu einer großzügigen Terrasse machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum – der optimale Rahmen für den Sundowner in der Abendsonne. Eine Mastersuite mit Ankleide und eigenem Bad zeigt sich als abgeschlossener, ruhiger Rückzugsort vom Alltagsgeschehen. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein weiteres Schlafzimmer, das sich als Arbeits-/Gästezimmer oder alternativ als Kinderzimmer nutzen lässt. Ein zusätzliches Duschbad rundet die Wohnung ab. Von großem praktischem Nutzen ist eine Hauswirtschaftskammer mit Waschmaschinenanschluss.

Komplettiert wird dieses Hideaway im Herzogpark 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 bilingualem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.). Etwa zehn Radminuten entfernt liegt der private PHORMS Campus mit bilingualem 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.















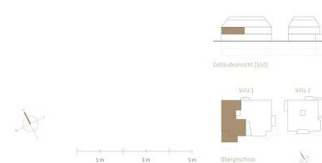
**ISAR  
GÄRTEN**  
Bogenhausen-Herzogpark

**WOHNUNG 3**

Barrierefrei | 3 Zimmer | 1. Obergeschoss  
Wohnfläche 106,61 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Stufe / Garderobe	6,14 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,28 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,07 m <sup>2</sup>
HWR	2,87 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,24 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,64 m <sup>2</sup>
Bad	10,04 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Trinken	25,07 m <sup>2</sup>
Terrasse (14,68 m <sup>2</sup> in 1/2)	7,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>106,61 m<sup>2</sup></b>

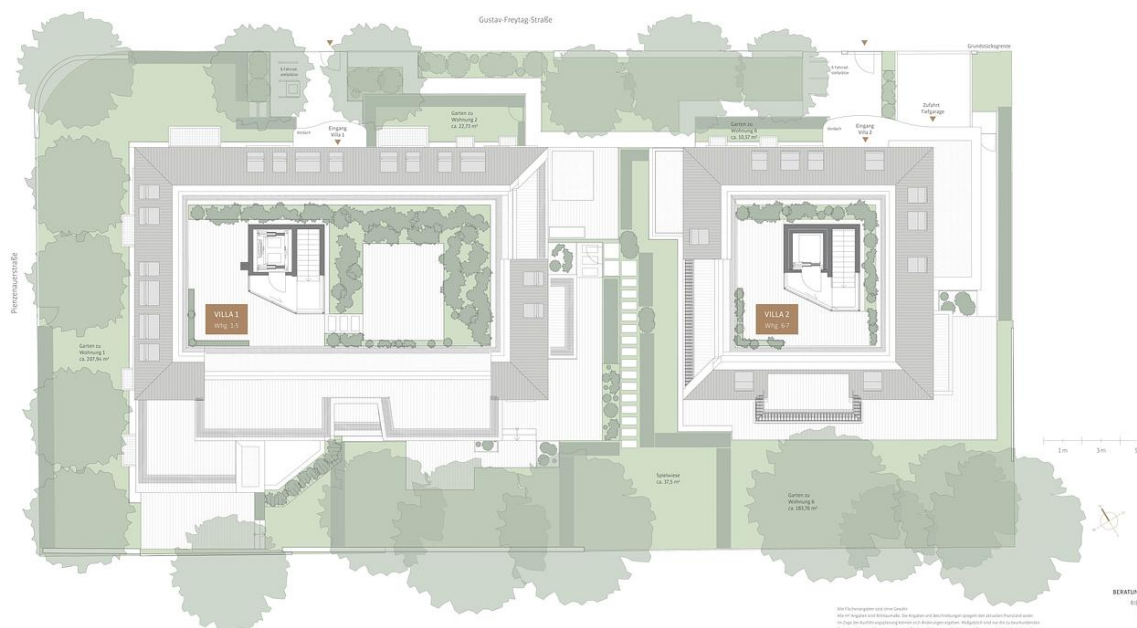


Alle Prolegomenen sind ohne Gewähr.  
Alle Prolegomenen sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.  
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.  
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.  
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.

**BERATUNG UND VERKAUF**  
REDEL THAM GmbH  
Königsplatz 11  
80333 München  
+49 89 15 54 55 - 36

**ISAR  
GÄRTEN**  
Bogenhausen-Herzogpark

Übersichtsplan  
GRUNDSTÜCK



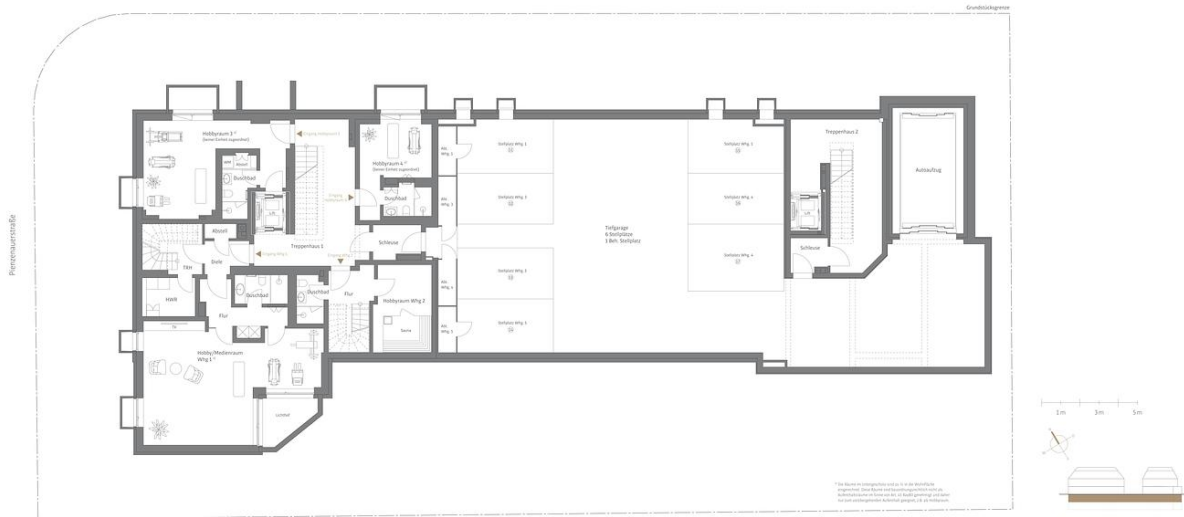
Alle Prolegomenen sind ohne Gewähr.  
Alle Prolegomenen sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.  
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.  
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.  
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Berechnungen sind ohne Haftung für die Richtigkeit zu verstehen.

**BERATUNG UND VERKAUF**  
REDEL THAM GmbH  
Königsplatz 11  
80333 München  
+49 89 15 54 55 - 36

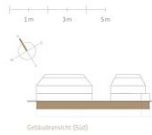


**ISAR  
GÄRTEN**  
Begenhäuser-Herzogpark

Übersichtsplan  
**1. UNTER-  
GESCHOSS**



Die Räume im Untergeschoss sind aus 1/2 m bis 2 m Wände  
ausgeführt. Alle Räume sind mit einem gemeinsamen  
Abwasserkanal versehen und in zwei Gruppen unterteilt.  
Die Abwasserkanäle sind im Keller angeordnet und führen  
über den Keller zum Abwasserkanal im Erdgeschoss.



**BERATUNG UND VERKÄUF**  
BICOL TRON GmbH  
Königsplatz 11  
86523 München  
+49 89 15 54 55 36

