



81243 München

Elegantes Stadthaus in familienfreundlicher Umgebung



1.399.800 €

Kaufpreis

156,34 m²

Wohnfläche

215 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Tim Wrona

Tel.: 00491719863015

tim.wrona@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156,34 m ²
Nutzfläche	203,09 m ²
Grundstücksfläche	215 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	156

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.399.800 €
provisionspflichtig	x

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2027
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2027
--------------	------

Zustand

Baujahr	2027
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A+
- Förderung über das KfW-Programm 297 möglich
- Individuell anpassbare Grundrisse – abgestimmt auf Ihre Wünsche, persönlich geplant vom Architekten
- Hochwertige Sprossenfenster mit Aluminiumschale – langlebig und pflegeleicht
- Hauseingangstür aus Holz mit Mehrfachverriegelung
- Elektrisch bedienbare Aluminium-Rollläden
- Dielenboden (Materialwert 75 €/m²) auch im Flur und im Hobbyraum im UG
- Schalterprogramm GIRA 55
- Offener Kamin auf Wunsch
- Dezentrale Wohnraumbelüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Zeitlose Armaturen von Grohe
- Elegante Keramik von Villeroy & Boch
- Zusätzliches Bad im Untergeschoss möglich
- Keramikböden in den Bädern (Materialwert 65 €/m²)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe – effizient und zukunftssicher
- Starkstromanschluss in der Garage für die Mobilität der Zukunft
- DEKRA Baucontrolling und Bauüberwachung
- u.v.m.



Beschreibung

Auf einem ruhig gelegenen Grundstück im idyllischen Pasing, umgeben von charmanten Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und gewachsener Nachbarschaft, entsteht dieses großzügige Stadthaus zum Wohlfühlen.

Das Haus bietet einen außergewöhnlich weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche (ca. 46 m²) und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse in West-Ausrichtung. Große Fensterflächen und niedrige Brüstungshöhen sorgen für lichtdurchflutete Räume. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen drei helle Schlafzimmer sowie ein stilvolles Bad und ein Balkon zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist als privater Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide/Homeoffice und weiterem Bad konzipiert.

Damit verfügt das Haus über insgesamt sechs Zimmer, zwei Bäder, Gäste-WC sowie zusätzliche Flächen im Untergeschoss mit großzügigem Hobby- bzw. Fitnessraum. Ein weiteres Bad oder eine Sauna sind auf Wunsch möglich.

Die zeitlos schöne Architektur, großzügige Dachgauben und hochwertige Details verbinden sich mit moderner, nachhaltiger Technik im Effizienzhaus-55-Standard (Energieklasse A+). Ein Haus, das selbst überdurchschnittlichen Ansprüchen gerecht wird.

Lage

Pasing, im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, zählt zu den gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Überdurchschnittlich viele Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Sportvereine, Ärzte, Restaurants und perfekte Einkaufsmöglichkeiten wie die Pasing Arcaden zeichnen diesen Stadtteil aus. Einen hohen Freizeitwert bietet die Nähe zum Fünf-Seen-Land. Der Pasinger Stadtpark, die Würm-Auen oder der nahe gelegene Nymphenburger Schlosspark laden zu entspannenden Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Ein Erlebnis für die ganze Familie ist das Westbad mit Wasserrutsche und Saunalandschaft.

Auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist hervorzuheben. Pasing verfügt über einen eigenen ICE-Bahnhof. Und mit der S-Bahn gelangt man in nur 12 Minuten in die Münchner Innenstadt. Der Mittlere Ring und verschiedene Autobahnen sind in kürzester Zeit erreichbar. Selbst der Münchner Flughafen ist nur 30 Autominuten entfernt.

Sonstige Angaben

Dieses Immobilienangebot wird ohne Käuferprovision angeboten.

Ihr Vertriebsteam der Graf Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.



Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 66 67 68 90 oder besuchen Sie unsere Homepage www.grafimmo.de.
















GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Tim Wrona
T +49 89 66 67 68 90
M +49 171 986 30 15
tim.wrona@grafimmo.de