



81925 München

Neubau: Luxuriöse, großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Spa-Möglichkeit im Souterrain



3.990.000 €

Kaufpreis

157,02 m²

Wohnfläche

191,33 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL THAN GmbH

Dominik Schaffner

Tel.: +49 89 15 94 55-18
anfragen@riedel-than.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157,02 m ²
Nutzfläche	191,33 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	126,71 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q4 2026
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.990.000 €
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	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

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
- Zusätzlicher Raum im Untergeschoss – ideal für einen Spa- oder Wellnessbereich
- 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

Die perfekt geplanten Räumlichkeiten dieser 3-Zimmer-Wohnung ordnen sich um eine zentrale Diele an, die den Wohn- und den Schlaftrakt ideal gliedert. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 157 m². Für ein luftiges Ambiente sorgen überdurchschnittliche Raumhöhen um 2,63 Meter.

Im Zentrum dieser exklusiven Gartenwohnung steht ein raffiniert über Eck geschnittener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch einen Hauswirtschaftsraum ergänzt wird. An den Wohnbereich schließt sich ein Homeoffice an. Zwei Terrassen mit Süd- und Ostausrichtung erweitern das Wohnen nach draußen und laden zu Mahlzeiten und Entspannung unter freiem Himmel ein. Der Privatgarten gewinnt durch leichte Höhenunterschiede einen besonderen Reiz. Der Schlaftrakt bietet eine Mastersuite mit Ankleidebereich und Tageslicht-Bad. Hinzu kommen ein zweites Schlafzimmer, das sich als Kinder- oder Gästezimmer anbietet, sowie ein zusätzliches Duschbad. Ein Gäste-WC vervollständigt das Erdgeschoss. Wohnungsintern führt eine Treppe in das Souterrain. Hier befinden sich ein zur Sauna ausbaubarer Raum und ein Duschbad.

Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, davon einer mit Wallbox ausgestattet und ein Kellerabteil runden dieses hochklassige Domizil ab. 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 bilinguaalem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.). Etwa zehn Radminuten entfernt liegt der private PHORMS Campus mit bilinguaalem 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.











Untergeschoss

**ISAR
GÄRTEN**
Beggenhausen-Herzogpark

WOHNUNG 2

3 Zimmer | Erdgeschoss / Untergeschoss
Wohnfläche 157,02 m²

	Wohnfläche
Diele / Garderobe	15,60 m ²
WC	2,82 m ²
Duschbad	6,90 m ²
Schlafzimmer 2	12,76 m ²
Ahnende	4,52 m ²
Schlafzimmer 1	13,08 m ²
Bad	8,04 m ²
Terr.	3,25 m ²
Home-Office	4,38 m ²
Wohn.	3,26 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	43,37 m ²
Terrasse (25,47 m ² zu 10)	12,76 m ²
Erdgeschoss gesamt	142,37 m²

Duschbad	3,43 m ²
Flur	6,50 m ²
Sauna (23,37 m ² zu 10)	4,66 m ²
Untergeschoss gesamt	14,85 m²

Gesamtsumme (EG 142,37 und UG 14,85 m²) **157,02 m²**

Privatgarten 1 **103,38 m²**

Privatgarten 2 **22,73 m²**



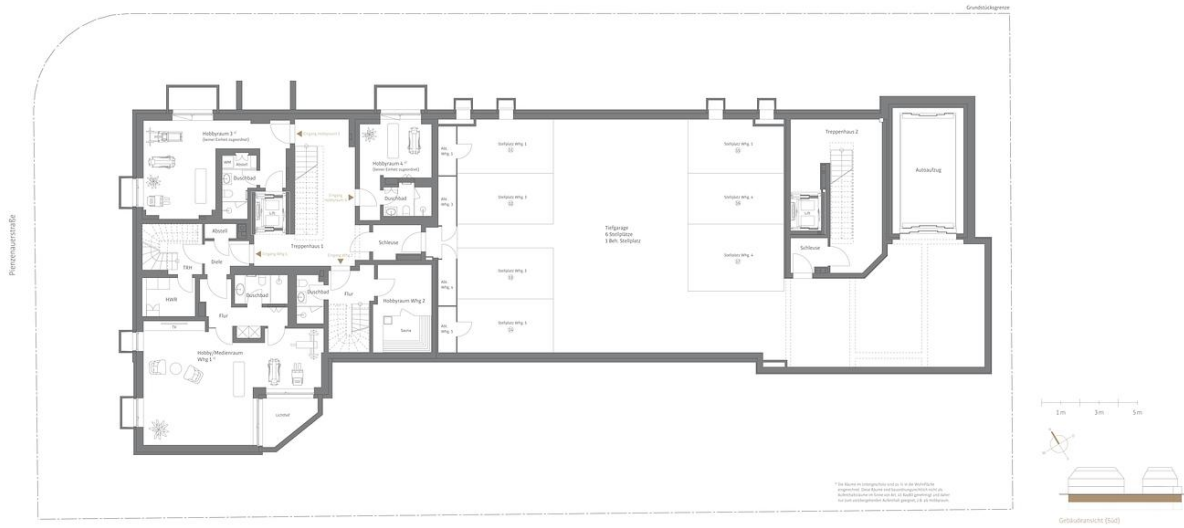
Alle Flächenangaben sind ohne Zusätze.
Hier ist Angabe von Flächenanteilen für Abgaben und Beschuldigungen angegeben, aber nicht für andere Zwecke.
Für die Darstellung der Flächenanteile sind die Flächenangaben angegeben. Maßstab: 1:1000. Die Flächenangaben sind
Grundstücke und Flächen, die auch für andere Zwecke, Straßen und andere Flächen angegeben sind.
Wohnung und Bodenverhältnisse sind ohne Gewähr.

BERATUNG UND VERKAUF
RECOIL IMMO GmbH
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 54 35 36



**ISAR
GÄRTEN**
Begenhäuser-Herzogpark

Übersichtsplan
**1. UNTER-
GESCHOSS**



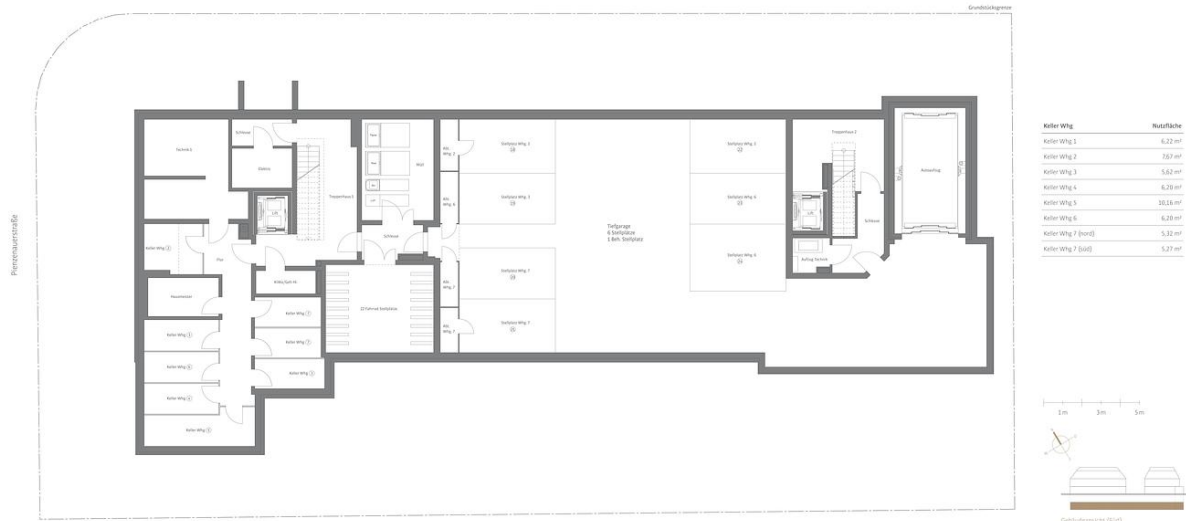
Die Maße im Untergeschoss sind ca. 10 % zu hoch.
Es gelten die Angaben in der Zeichnung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Die Zeichnung ist ein Entwurf und kann sich während der Bauphase ändern.
Die Ausführung ist an der Baustelle zu prüfen.
Die Zeichnung ist ein Entwurf und kann sich während der Bauphase ändern.
Die Ausführung ist an der Baustelle zu prüfen.

BERATUNG UND VERKAUF
BICOL TRIM GmbH
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 94 15 16



**ISAR
GÄRTEN**
Begenhäuser-Herzogpark

Übersichtsplan
**2. UNTER-
GESCHOSS**



Keller Wing	Wohnfläche
Keller-Wing 1	6,22 m ²
Keller-Wing 2	7,67 m ²
Keller-Wing 3	5,62 m ²
Keller-Wing 4	6,29 m ²
Keller-Wing 5	10,14 m ²
Keller-Wing 6	6,10 m ²
Keller-Wing 7 (Baufl.)	5,32 m ²
Keller-Wing 7 (Baufl.)	5,27 m ²



Alle Flächenangaben sind in qm.
Alle in Angabe mit Bsp. sind für Angaben und Berechnungen angegeben. Alle Flächenangaben sind für die Berechnung der Grundfläche und des Volumens. In allen Flächenangaben sind die Flächenangaben in qm.
Berechnung und Flächenangaben sind in qm.
Berechnung und Flächenangaben sind in qm.

BERATUNG UND VERKEHR
BICOL IMMO GmbH
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 54 55 36