



81545 München

Stilvolle Wohnung mit Design-Ästhetik, großer Dachterrasse und Hobbyraum



1.210.000 €

Kaufpreis

125 m²

Wohnfläche

217 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Patricia Thiele

Tel.: +49 89 15 94 55-85

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m ²
Nutzfläche	217 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	22

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.210.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.072 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.10.2017
gültig bis	25.10.2027
Baujahr (Haus)	1975
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	140

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2025
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Swimmingpool	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Robinienparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad, Gäste-WC und Abstellkammer, hier Fliesen)
- bulthaupt-Küche mit hellen Fronten und Kunststein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Induktionskochfeld (Siemens), Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (beides Siemens), Kühl-Gefrierkombination (Bosch), Weinkühler (Klarstein) und Edelstahlspüle
- Tageslichtbad, gestaltet mit Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne (Villeroy & Boch), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschtisch mit Unterschrank und Armatur von Axor/hansgrohe, hinterleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, WC (Duravit) und Deckenstrahlern
- Gäste-Duschbad, gestaltet mit grauen Bodenfliesen und weißen Riemchenfliesen, ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken (Duravit) mit Steinberg-Armatur und WC (Duravit)
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Hochwertige Schreinereinbauten: Garderobenmöbel im Flur und Einbauschränke in der Garderobe
- Holzfenster, innen weiß, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden (ausgenommen Badezimmer)
- Glas-Lofttür zum Wohn-/Essbereich
- Weiße Innentüren, teils bündig schließend
- Gegensprechanlage
- Wohnlicher Hobbyraum (UG)
- Dachterrasse, dreiseitig umlaufend, mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss und zwei Seitenmarkisen
- Automatisches Bewässerungssystem
- Kellerabteil, ca. 2 m², mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Zwei Tiefgaragenstellplätze: ein ebenerdiger Einzelstellplatz, ein Duplex-Stellplatz (unten)



Beschreibung

In privilegierter, ruhiger Lage und nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt befindet sich diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung. Sie liegt angenehm zurückversetzt in einer Wohnanlage mit 22 Einheiten. Die Wohnung im 2. Obergeschoss (DG) ist mit einem Lift bequem zu erreichen.

Die Wohnfläche umfasst ca. 125 m², dabei wurde die Dachterrasse lediglich zu 25 % eingerechnet. Die Wohnung besteht aus einem offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer mit Ensuite-Bad, einem flexibel nutzbaren Zimmer, einem Duschbad und einer Hauswirtschaftsabstellkammer. Höhepunkt ist eine dreiseitig umlaufende Dachterrasse, die sich vielseitig nutzen lässt und Freiräume mit Blick ins Grüne eröffnet. Zum Objekt gehören ein großer Hobbyraum und ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie zwei Stellplätze in der Tiefgarage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht den Bewohnern im Untergeschoss des Nebengebäudes ein Wellnessbereich mit Pool, Sauna, Duschbad und Ruhezone zur Verfügung.

Moderne Design-Ästhetik vermittelt die hochwertige Ausstattung: Robinienparkett, eine bulthaup-Küche, eine Glas-Lofttür, Maßeinbauten, stylisches Baddesign und großzügige Verglasungen fügen sich zu einem lichterfüllten, einladenden und komfortablen Wohnumfeld. Exzellent ist auch die naturnahe Lage. Das nahe Isarhochufer lädt zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Mit dem „Gutshof Mengerschwaige“ liegt einer der schönsten Biergärten Münchens in fußläufiger Entfernung.

Lage

Die Harlachinger Mengerschwaige ist eine der begehrtesten, privilegiertesten Adressen im Münchner Süden. Stilvolle Villen in eingewachsenen Gärten und anspruchsvolle Neubauten prägen das niveauvolle Wohnumfeld. Die Erholungslandschaften der Isarauen, der idyllische Hinterbrühler See und der Perlacher Forst sind schnell erreichbar.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt nur wenige Gehminuten vom Isarhochufer mit seinen ausgedehnten Spazier- und Radwegen entfernt. Mit der „Antica Trattoria Nuova“ lädt in Laufnähe ein ausgezeichnetes Lokal mit Gastgarten ein. Nur wenige Schritte entfernt liegt der „Gutshof Mengerschwaige“, einer der schönsten Biergärten Münchens. Auch die beliebte „Waldwirtschaft“ auf der anderen Isarseite ist per Rad schnell erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken und Apotheken findet man am Harlachinger Theodolindenplatz.

Das nahe Grünwald bietet darüber hinaus gehobene Einkaufsmöglichkeiten, elegante Restaurants, Ärzte aller Fachrichtungen und ein weltläufiges Flair. Der beliebte Münchner Golfclub in Thalkirchen lädt zu Sport und Erholung im Grünen ein. Harlaching ist auch ein perfekter Ausgangspunkt für Ausflugsziele Richtung Süden, etwa in die bayerischen Voralpen mit ihren herrlichen Wander- und Skiregionen.

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.

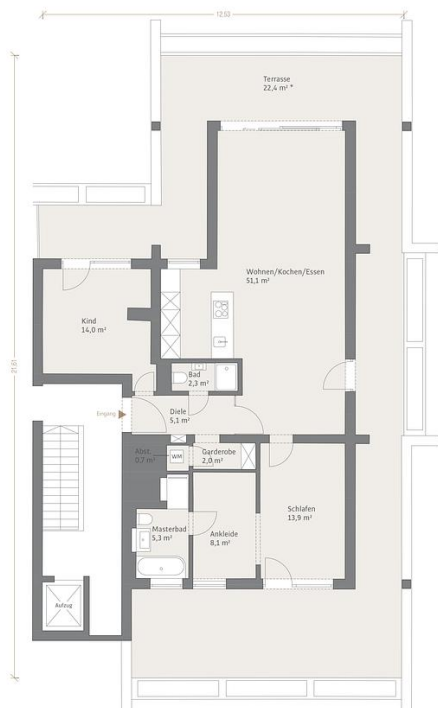












GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	124,7	67,2	192,0
Abst.	0,7		0,7
Ankleide	8,1		8,1
Bad	2,3		2,3
Diele	5,1		5,1
Garderobe	2,0		2,0
Kind	14,0		14,0
Masterbad	5,3		5,3
Schlafen	13,9		13,9
Wohnen/Kochen/Essen	51,1		51,1
Terrasse zu 1/4	22,4	67,2	89,6
Gesamt 2. Obergeschoss	124,7	67,2	192,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/4 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von ca. 2,50 m bis 2,72 m





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	0,0	25,2	25,2
Hobbyraum		25,2	25,2
Gesamt Untergeschoss	0,0	25,2	25,2

NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,23 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	124,7	67,2	192,0
Untergeschoss	-	25,2	25,2
Gesamt	124,7	92,4	217,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben