

## 81739 München

# Sofort einziehen: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit drei Balkonen und durchdachtem Grundriss



Kaufpreis

**799.000 €**

Wohnfläche

**89,22 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Nutzfläche               | 95,47 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche               | 89,22 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 3                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Badezimmer               | 1                    |
| Schlafzimmer             | 2                    |
| Stellplätze              | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 17,3 m <sup>2</sup>  |

### Preise & Kosten

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Kaufpreis                          | 799.000 € |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 37.500 €  |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 16.07.2036  |
| Ausstelldatum        | 17.07.2026  |
| Endenergiebedarf     | 5.1         |
| Primär-Energieträger | Strom       |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2026      |
| Zustand | Erstbezug |

### Ausstattung

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Bad                              |                     |
| Bodenbelag                       | Fliesen<br>Parkett  |
| Gäste-WC                         | Ja                  |
| Fahrradst. / Personen-Fahrradst. | Personen-Fahrradst. |
| Befeuerung                       | Elektro             |
| Abstellraum                      | Ja                  |
| unterkellert                     | Ja                  |
| Stellplatzart                    | Tief-Garage         |

### Objekt-Titel

Sofort einziehen: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit drei Balkonen und durchdachtem Grundriss

### Lage-Beschreibung

Naturerholung & Urbanität: Ihr neues Zuhause im Waldperlacher Märchenviertel

Idyllisch, familienfreundlich und perfekt angebunden: Die Dornröschenstraße liegt im Herzen des begehrten Waldperlacher Märchenviertels. Gegründet in den 1930er-Anfangsjahren rund um das traditionsreiche, weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Wirtshaus „Leiberheim“, verbindet dieses Viertel charmante bayerische Gemütlichkeit mit moderner Lebensqualität.

Online-ID:  
MSQTAKKX

Objekt-Nr.:  
DR | 3 |



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Natur pur vor der Haustür: Der nahegelegene Landschaftspark Hachinger Tal lädt mit seinen weiten Wiesen und unberührter Natur zu ausgiebigen Spaziergängen, Sport und Erholung für Jung und Alt ein.

Berge & Seen in Reichweite: Durch die hervorragende Lage im Münchner Südosten sind der Tegernsee, der Chiemsee und die bayerischen Alpen die perfekten Ziele für spontane Wochenendausflüge.

Perfekte Infrastruktur: Hier leben Sie autark und flexibel. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte sowie ein erstklassiges Angebot an Schulen, Kitas und Sportvereinen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Beste Verbindungen: Optimal vernetzt in alle Richtungen

Egal ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – von der Dornröschenstraße aus sind Sie bestens angebunden:

Bus direkt um die Ecke: Verschiedene Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt.

Schnell in die City (ÖPNV): Die Buslinien bringen Sie in kürzester Zeit direkt zur U-Bahn-Station Neuperlach Süd (U5) oder zum S-Bahnhof Neubiberg (Stammstrecke Richtung Münchner Innenstadt).

Perfekt für Autofahrer: Über die Putzbrunner Straße erreichen Sie im Handumdrehen die A99 (Autobahnring München) und haben damit schnellen Anschluss in alle Richtungen sowie zum Flughafen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Hohe Ausstattungsqualität geht klar über die Optik der einzelnen Elemente hinaus. Sie zeigt sich vor allem an deren einwandfreier Funktion über einen langen Zeitraum hinweg – so zum Beispiel daran, wie leichtgängig sich Fenster öffnen lassen, wie leise eine Tür schließt oder wie ausdauernd sich Schalter, Parkettdielen oder Mischhebel zeigen. Details, die man selten bewusst wahrnimmt, die aber genau das ausmachen, was Bestand hat: hoher Komfort, Flair und Behaglichkeit.

- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
  - Hochwertige Echtholzböden in Eiche Natur
  - Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten
  - Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
  - teils bodentiefe Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
  - Elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
  - Hochwertige Marken-Sanitärausstattung von Grohe und Villeroy & Boch
  - Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
  - separates Gäste-WC
  - Großformatige Feinstein-Fliesen
  - Smart-Home-fähige Klimaanlage
  - Video-Gegensprechanlage
  - Barrierefreier Aufzug über alle Etagen
  - Tiefgaragenstellplatz mit Überbreite und Wallbox-Vorbereitung
  - Hochmoderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - Massivbauweise im Effizienzhaus 55 Standard
  - Kellerabteil
  - Lift
- u.v.m.

## Objektbeschreibung

---

Ein Märchenschloss im Stil der Zeit mitten im begehrten Märchenviertel:  
Die Architektur des Hauses verbindet klare, moderne Linien mit klassischen Elementen wie dem geschwungenen Dach und großzügigen Balkonen – ein Erscheinungsbild, das in zwanzig Jahren genauso überzeugen wird wie heute. Ebenso durchdacht ist die Bauweise: massives Mauerwerk, ein hoher Dämmstandard und moderne Haustechnik sorgen dafür, dass sich Qualität nicht nur sehen, sondern auch erleben lässt – im Wohnklima, in der Nebenkostenabrechnung und im Werterhalt.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss einer kleinen, feinen Stadtvilla vereint modernes Wohngefühl mit intelligent geplanter Raumaufteilung und hoher Wohnqualität. Auf über 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl Familien als auch Paaren und anspruchsvollen Eigennutzern ein komfortables Wohnambiente bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 30 m<sup>2</sup>. Die an die Küche angeschlossene, praktische Abstellkammer bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien und Vorräte und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf zwei der insgesamt drei Balkone, die Ihnen zu unterschiedlichen Tageszeiten sonnige Rückzugsorte im Freien bieten.

Das großzügige Schlafzimmer mit über 17 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine angenehme Größe, Stellmöglichkeit für einen großen Kleiderschrank und den direkten Zugang zu einem privaten Balkon. Das zweite Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkonzugang.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein modernes Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Tageslicht. Das separate WC stellt eine praktische Lösung für den Alltag von Familien und Gästen dar. Alle Bäder sind als Tageslichtbäder ausgeführt. Mit hochwertiger Ausstattung machen sie aus Routinen Qualitätsmomente. Dazu lässt die bodenebene Dusche und Badewanne täglich die Wahl – zwischen Rainshower-Erfrischung oder Wellness-Bad. Der offene, helle Grundriss schafft den Rahmen für tagtägliches Wohlbefinden, fördert die eigene Handschrift und ermöglicht stete Anpassung an neue Entwicklungen, Ideen und besondere Bedürfnisse. Der Kaffee am Morgen im Schein der Morgensonne. Natürliches Licht, das bis in den letzten Winkel der Wohnräume reicht. Der offene Grundriss, der Platz für die eigene Einrichtung lässt und den Rahmen für die eigene Handschrift schafft. Solche Details entscheiden am Ende darüber, wie gut man wohnt und wie gerne man nach Hause kommt. Und die Qualität dieser „Wies“ ist schließlich genau das, was eine Immobilie langfristig attraktiv und wirtschaftlich hält.

Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnräumen, drei Balkonen und einer funktionalen Aufteilung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität.

## sonstige Angaben

---

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln-zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

## Impressionen









