



## 81243 München

# Stilvolles Stadthaus mit vier Schlafzimmern



**1.279.800 €**

Kaufpreis

**143,02 m<sup>2</sup>** Wohnfläche    **143 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche

**5**  
Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**  
Tim Wrona  
Tel.: 00498966676890  
[tim.wrona@grafimmo.de](mailto:tim.wrona@grafimmo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	181,85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	143 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	143

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.279.800 €
provisionspflichtig	×

### 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	✓

### Befuerung

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 €/m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup>)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe – effizient und zukunftssicher
- Starkstromanschluss in der Garage für die Mobilität der Zukunft
- DEKRA Baucontrolling und Bauüberwachung
- u.v.m.



## Beschreibung

In begehrter Lage von Pasing entsteht dieses charmante Stadthaus auf einem real geteilten Südwest-Grundstück.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zur Terrasse und in den Garten. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss liegen zwei großzügige Kinderzimmer sowie ein Bad und ein Balkon. Das Dachgeschoss ist als Elternrefugium mit Schlafzimmer, Ankleide/Homeoffice und eigenem Bad geplant.

Das Raumangebot umfasst damit vier Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie zusätzliche Räume im Untergeschoss mit Hobby- oder Fitnessbereich. Optional sind Sauna oder weiteres Bad realisierbar.

Die unverwechselbare, zeitlos schöne Fassade, formvollendete Dachgauben, hochwertige Parkettböden, Marken-Sanitärausstattung sowie eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Energieklasse A+ unterstreichen den ganzheitlichen Qualitätsanspruch dieses Hauses.

## 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.

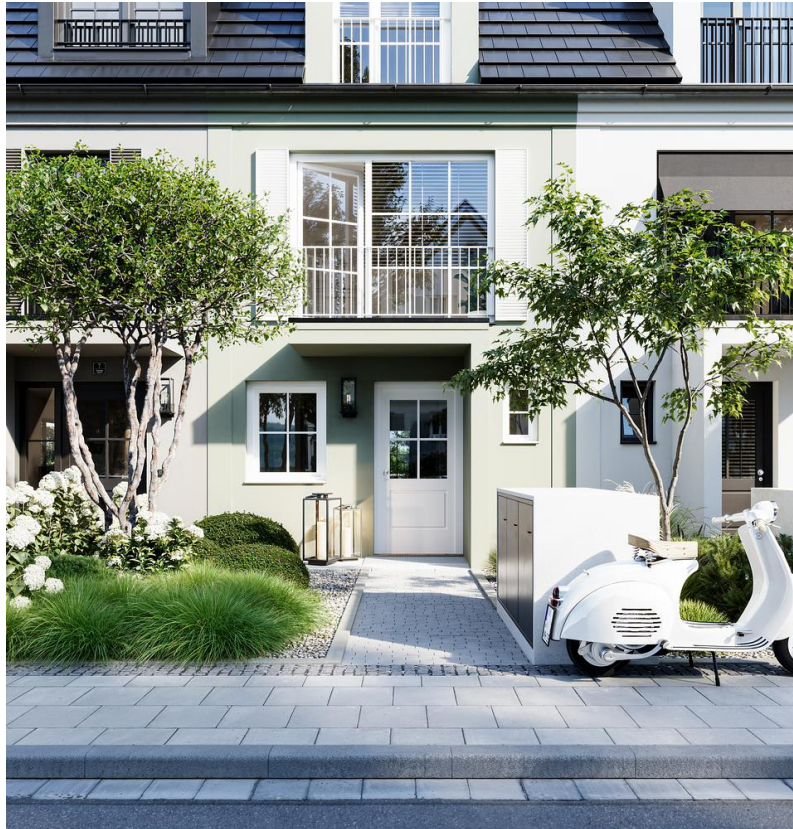
Ihr Vertriebsteam der Graf Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

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](http://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](mailto:tim.wrona@grafimmo.de)