



81927 München

Neubau: Hochklassiges Penthouse mit 5 Zimmern, 4 Dachterrassen und privatem Liftzugang



2.250.000 €

Kaufpreis

154,56 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Miriam Hirschler
Tel.: +49 89 15 94 55-57
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154,56 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	4
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.250.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.12.2034
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	24,4
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befeuerung

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

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertige Eichen-Dielenböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Modernes KNX-BUS-System von Busch-Jäger mit Busch-RoomTouch® 4
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate und KNX
- Exklusive Design-Bäder mit hellem Feinsteinzeug und hochwertiger Sanitärausstattung von Laufen und Kaldewei sowie Grohe-Armaturen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Verglasung
- Elektrisch gesteuerte Alu-Raffstores als Sonnenschutz und zur Verdunkelung an allen Fenstern und Fenstertüren (mit Ausnahme der Abstell- und Hauswirtschaftsräume)
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Praktische Abstellräume und durchdachte Stauflächen in den Wohnungen
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Lift von der Tiefgarage bis in alle Geschosse; gesicherter Direktzugang in das Penthouse
- Video-Gegensprechanlage
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Tiefgarage: halbautomatisches Parksysteem über zwei Ebenen mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradstellplätze vor dem Haus
- Energieeffizienzklasse A+



Beschreibung

Über allem schweben: Dieses Penthouse vermittelt ein ganz besonderes, sehr exklusives Wohn- und Lebensgefühl. Die

Räumlichkeiten zeigen sich lichtdurchflutet und mit repräsentativem Charme. Hervorzuheben ist der durchdachte Grundriss, der sonnenerfüllte Gemeinschaftsflächen und private Rückzugsorte bietet. Der direkte Liftzugang sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m² bietet dieses exquisite Penthouse die Familienfreundlichkeit und Annehmlichkeiten eines Hauses auf einer einzigen, schwellenfreien Ebene. Lichtfülle und Großzügigkeit prägen das Wohnen. In der zentralen Diele kommt der Lift an; auch eine Garderobe ist vorhanden. Das Raumangebot umfasst einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, einen Masterbereich mit integrierter Ankleide und lichterfülltem Bad en Suite, einen Kindertrakt mit zwei Zimmern und gemeinsamem Tageslicht-Bad sowie ein kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und ein Gäste-WC komplettieren das exzellent gegliederte Raumkonzept. Ein absolutes Highlight sind die vier Dachterrassen, die sich nach allen Himmelsrichtungen orientieren und dem Lauf der Sonne folgen. Beide Kinderzimmer, der Wohn-/Essbereich und der Masterbereich, besitzen Terrassenzugang.

Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie zwei Stellplätze in der Tiefgarage mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Die Wohnungen in der Ennemoserstraße 8 gelten als förderfähige Wohnungen und fallen damit unter das Wachstumschancengesetz. Dies ermöglicht Kapitalanlegern, nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung im ersten Jahr 5% der Investitionskosten steuerlich geltend zu machen und in den Folgejahren jeweils 5% des Restwerts.

Der Neubau verfügt über einen Energiebestwert von A+. Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit waren wichtige Planungskriterien. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe stellt in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage ressourcenschonendes Heizen sicher.

Lage

Bogenhausen zählt zu den begehrtesten, privilegiertesten Lagen Münchens mit exklusivem, weltläufigem Flair. Der Neubau entsteht im Bogenhauser Ortsteil Denning in direkter Nähe zum Pachmayrplatz, der mit seinem prächtigen Baumbestand Park-Ambiente vermittelt. Denning bietet ruhiges, grünes und familiengerechtes Wohnen und ist doch nur wenige Minuten vom charmanten Altbogenhausen sowie dem Herzogpark mit seiner noblen Villenbebauung entfernt.

Die Infrastruktur ist ausgesprochen familienfreundlich. An der Denninger Straße und am Rosenkavalierplatz findet man zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und einen beliebten Wochenmarkt, Kinos und Restaurants. In Bogenhausen stehen zahlreiche Kitas (auch bilinguale bzw. Montessori-Angebote) und Schulen aller Sparten zur Auswahl. Die Grundschule erreicht man zu Fuß; der PHORMS Campus liegt nur ca. 10 Radminuten entfernt.

Bogenhausen-Denning wird auch wegen seines hohen Freizeit- und Erholungswertes geschätzt. Das Cosimabad, den Tennisplatz Rothof und die TS Jahn erreicht man schnell zu Fuß; zum Golfzentrum Riem, zur Reitakademie Riem, zur SportScheck Allwetteranlage und zum Stauwehr Oberföhring (Übergang zum Englischen Garten) gelangt man bequem mit dem Rad. Mit der U-Bahnstation „ArabellaPark“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben. Auch Bus und Tram verkehren in der Nähe.

Sonstige Angaben



Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

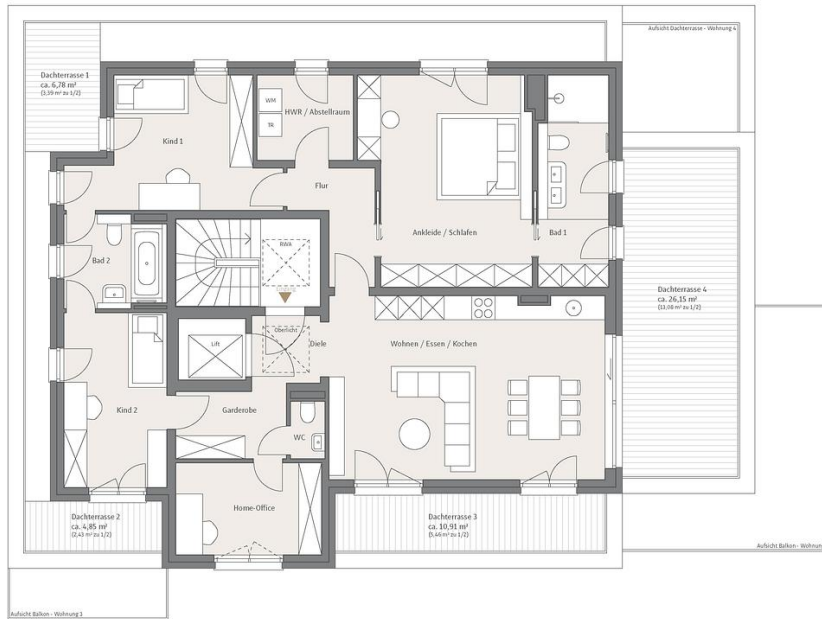
Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











ENNE MOSER STRASSE 8

Bogenhausen-Denning

WOHNUNG 6

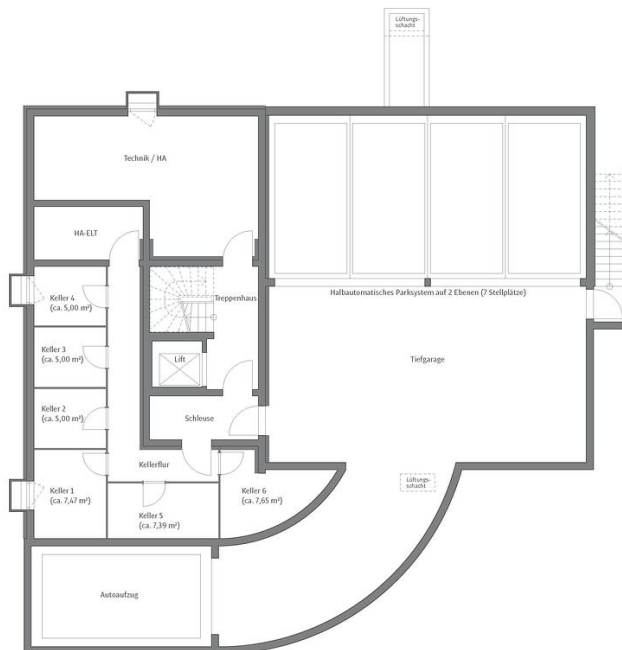
5 Zimmer | Dachgeschoss
Wohnfläche 154,56 m²

	Wohnfläche
Diele	3,67 m²
Garderobe	5,04 m²
WC	1,35 m²
Home-Office	9,10 m²
Wohnen / Essen / Kochen	34,20 m²
Flur	4,91 m²
Ankleide / Schlafen	22,91 m²
Bad 1	9,84 m²
Kind 1	15,13 m²
Kind 2	12,19 m²
Bad 2	6,29 m²
HWR / Abstellraum	5,57 m²
Dachterrasse 1 (6,78 m² zu 1/2)	3,39 m²
Dachterrasse 2 (4,85 m² zu 1/2)	2,43 m²
Dachterrasse 3 (10,91 m² zu 1/2)	5,46 m²
Dachterrasse 4 (26,15 m² zu 1/2)	13,08 m²

Gesamtsumme 154,56 m²



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle m²-Angaben sind Rohbaumasse. Die Angaben und Berechnungen stellen den aktuellen Planstand wieder. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu bewerkstelligenden Grundrisse und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schichten und Fenster richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

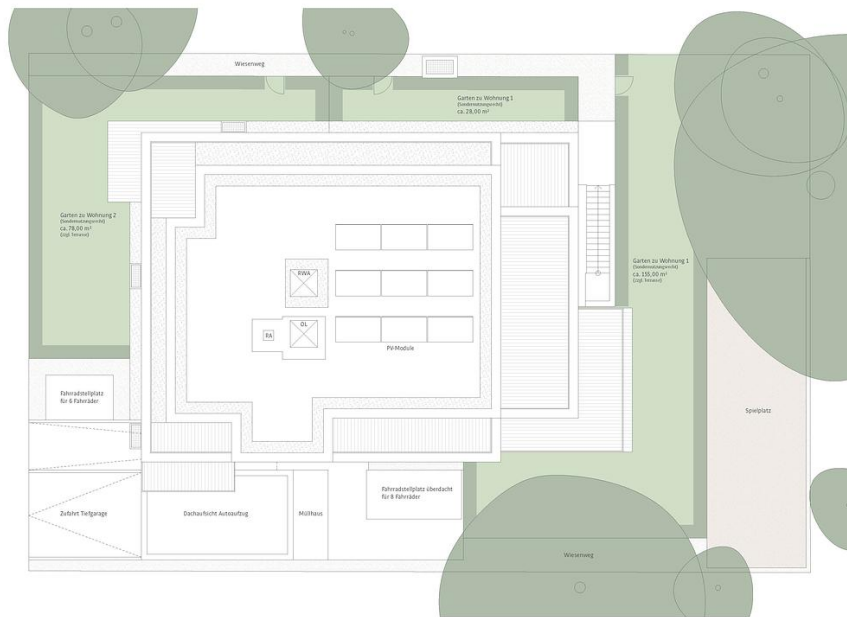


ENNE MOSER STRASSE 8

Bogenhausen-Denning

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle m²-Angaben sind Rohbaumasse. Die Angaben und Berechnungen stellen den aktuellen Planstand wieder. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu bewerkstelligenden Grundrisse und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schichten und Fenster richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



ENNE MOSER STRASSE 8

Bogenhausen-Denning

Übersichtsplan GRUNDSTÜCK

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle m² Angaben und Baumaße. Die Angaben und Beschreibungen stellen den aktuellen Plan-
stand wider. Im Zuge der Ausführung können sich Änderungen ergeben. Maßstäblich
und nur die zu beschreibenden Grundrisse und Ansichten, die auch Deckenabstufungen,
Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierung und Kücheneinrichtung sind aus-
drücklich nicht Vertragsgegenstand.