



81827 München

Wohnen am Waldrand
– Exklusives Neubau-Einfamilienhaus in Münchens
begehrtester Naturlage



181 m²
Wohnfläche

309 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181 m ²
Grundstücksfläche	309 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuerung

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

Grundstück & Lage

- Außergewöhnliches Eckgrundstück in exklusiver Waldrandlage von Waldtrudering
- Ruhige Sackgassenlage, direkt angrenzend an den Wald
- Süd- und Ostseite ohne Nachbarbebauung – freier Blick ins Grüne
- Umgeben von viel Natur und hochwertiger Nachbarschaftsbebauung

Besonderheiten

- einzigartige Waldrandlage in München-Waldtrudering
- ruhige Sackgassenlage
- Grundstück mit ca. 309 m² Fläche
- Neubau auf Basis eines bereits positiv beschiedenen Bauvorbescheids mit bis zu 207 m² BGF
- exklusive Architektur mit hochwertiger Ausführung
- Vollunterkellerung
- sofort planbares Neubauprojekt
- seltene Gelegenheit in absoluter Premiumlage
- Option: Einzelgarage gemäß Vorbescheidsplanung: 50.000 €



Beschreibung

Waldtrudering: Exklusives Neubau-Einfamilienhaus in einzigartiger Waldrandlage
Moderne Architektur trifft auf Naturidylle

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens entsteht dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in direkter Waldrandlage von Waldtrudering.

Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen und unmittelbar an den Truderinger Wald angrenzend, vereint dieses Neubauprojekt moderne Architektur, hohe Wohnqualität und ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Das geplante Wohnhaus wird auf einem ca. 309 m² großen Eckgrundstück errichtet und orientiert sich an einer bereits positiv beschiedenen Vorbescheidsplanung mit einer Bruttogrundfläche von rund 207 m². Die Architektur fügt sich harmonisch in die hochwertige Nachbarschaftsbebauung ein und schafft gleichzeitig einen unverwechselbaren Wohncharakter mit direktem Bezug zur einzigartigen Naturlage.

Die großzügigen Wohnbereiche öffnen sich über große Fensterflächen zum Garten und zum angrenzenden Wald. Von der sonnigen Terrasse genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Die Süd- und Ostseite des Grundstücks grenzen unmittelbar an den Waldbereich an und sorgen für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit maximaler Ruhe und Privatsphäre.

Das Wohnkonzept

Das Haus überzeugt durch ein modernes und familienfreundliches Raumkonzept:

- ca. 180 m² Wohnfläche
- Vollunterkellerung mit Hobby- und Fitnessbereich
- großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Terrassenzugang
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- separates Familienbad
- exklusive Master-Suite im Dachgeschoss mit Ankleide und Masterbad
- großzügige Terrasse und Garten
- energieeffiziente Neubausausführung
- hochwertige Ausstattung
- moderne Wärmepumpentechnik
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Das Untergeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen für Hobby, Fitness, Homeoffice oder Gäste.

Lage

Das angebotene Haus befindet sich in begehrter Lage im östlichen Münchner Stadtteil Waldtrudering, einer der beliebtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft mit Einfamilien- und Reihenhäusern, durchsetzt von viel Grün. Hier verbindet sich eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Einen gemeinsamen U-Bahn und S-Bahnanschluss gibt es bei der Station -Trudering-. Mehrere Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Auto erreichen Sie in kurzer Zeit die A94, den Mittleren Ring sowie die B304, wodurch auch Ziele im Münchner Umland und der Flughafen unkompliziert angebunden sind. Die Münchner Innenstadt liegt nur rund 20 Minuten



entfernt.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Umfeld, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Ein hoher Freizeitwert ist ebenfalls gegeben: Der nahegelegene Truderinger Wald, verschiedene Spiel- und Sportanlagen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten viele Möglichkeiten für Erholung und Aktivitäten im Freien. In wenigen Minuten erreichen Sie zudem die Riem Arcaden mit vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten sowie die Messe München mit einem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnqualität, die ausgezeichnete Infrastruktur und die hervorragende Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. Damit bietet dieses Grundstück die ideale Basis für den Bau eines neuen Zuhauses in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens.













