



80805 München

Die hohe Kunst des Wohnens: Einzigartiges Penthouse über ca. 380 m² mit Panorama-Rooftop



8.890.000 €

Kaufpreis

378 m²

Wohnfläche

479 m²

Nutzfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Maximilian Riedel
Tel.: +49 89 15 94 55-32
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	378 m ²
Nutzfläche	479 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	8.890.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.03.2024
Baujahr (Haus)	1943
Endenergiebedarf	103
Primär-Energieträger	Fernwärme
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1943
letzte Modernisierung	2013
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurden vom raumstation Architekten projektiert und geleitet; für das Interiordesign zeichnet Regina Hoeffter verantwortlich.

- Privater Liftzugang vom Straßenniveau bis ins 5., 6. und 7. Obergeschoss, einschließlich elegantem Privat-Foyer, Lift ausgestattet mit Terrazzo-Boden, textiler Wandbespannung (Kvadrat)
- Bodenbeläge: massive Eichendielen, gebürstet und geölt, im 5. und 6. Obergeschoss; Marmor „Athens Grey Wooden Vein“ im 7. Obergeschoss, Pandomo-Fließestrich in den „Innen-Loggien“
- Skulpturale-Innentreppe mit massiven Marmorstufen („Athens Grey Wooden Vein“) und Lichtbändern auf den drei Ebenen
- Individueller Design-Kamin (raumstation Architekten) im 7. Obergeschoss, gebaut von Bentlage
- Einbauküche auf Maß (Holzrausch) aus gebürstetem Edelstahl und Messing, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Dampföfen, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Kühlschrank, flächenintegriertem Edelstahlbecken, Quooker Wasserhahn und Esstheke
- Vorratskammer, ausgestattet mit Weinkühlschrank, Tiefkühler, Eisbereiter und maßgefertigten Einbauten
- Masterbad (5. Obergeschoss), luxuriös gestaltet mit Eichendielen, Fornasetti-Tapete, Nietenleisten und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit zwei Waschtischen „Hayon“ von Bisazza (Marmorplatte, Chromgestell, Aufsatzbecken „Diamante“ und facettierte Spiegel), freistehender Badewanne im Vintage-Stil (Stafford), Dampfdusche einschl. breiter Sitzbank, Rainshower und einseitig verspiegelten Türen, separater WC-Kabine, wandintegriertem Aquarium
- Duschbad (6. Obergeschoss), gestaltet mit grauem Terrazzo-Boden und weißem Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Waschbecken (Flaminia), Messing-Armaturen vom Vola, WC, Handtuchwärmer (Zehnder) und Holzeinbauten
- WC (7. Obergeschoss), gestaltet mit blattvergoldeter Wand, ausgestattet mit Standwaschbecken und WC (Duravit „Philippe Starck 1“) sowie Unterputz-Armaturen von Vola
- Exklusive Wandfinishes: Tapeten von Cole & Son und Fornasetti; grafische Seegras-Tapete von Arte
- Beheizbare Zirbenstube, rundum mit Zirbenholz einschl. umlaufender Sitzbank und Tisch (Holzsockel und Betonplatte) ausgestattet; Hängelampe von Elsa Stroyk
- Edle Maßeinbauten (Holzrausch) in der Ankleide (einschließlich beleuchtetem Innenleben, Stoffbespannung von Kvadrat und nietenverzierten Lederleisten), in der Bibliothek, im 7. Obergeschoss (drei Regal-Wandeinbauten mit integrierten LED-Lichtbändern), diverse weitere Einbauten im Schlafzimmer (wandhängendes Sideboard) und in den Bädern
- Professionelles Lichtkonzept mit zahlreichen dimmbaren Lichtquellen, u.a. von David Chipperfield
- Loggia (6. Obergeschoss) mit verschiebbarer Holzabschirmung, Pflanztrögen und handgefertigtem



Naturstein/Messing-Brunnen

- Rooftop, gestaltet mit umlaufenden Brüstungen aus rahmenlosem Sicherheitsglas und Bodenbelag aus bayerischem Nagelfluh-Naturstein, ausgestattet mit Stauraum, Wasseranschluss und Becken, imposanten Metall-Pflanztrögen, Lautsprechern und Beleuchtung
- BUS-System
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage im Gebäude
- Grander-Anlage zur Wasserbelebung im Gebäude
- Ebenerdige Einzelgarage, teilverglast, ausgestattet mit funkgesteuertem Tor und Starkstromanschluss für E-Ladestation
- Bis zu zwei Außenstellplätze hintereinander, einer als Carport überdacht

Bei Interesse können – in Absprache mit dem Eigentümer – Teile des Mobiliars und der Lampen übernommen werden.



Beschreibung

Raffiniert und roh, mächtig und filigran, elegant und schroff: Diese spektakuläre Immobilie lebt von vermeintlichen Widersprüchen. Exakt dieses Spannungsfeld begründet die atemberaubende Wirkung, die einmalige Strahlkraft und den Zauber dieses Objekts.

Nur mit einer sehr klaren Vision kann es gelingen, einen fensterlosen Hochbunker aus dem Jahr 1943 in ein Domizil zu verwandeln, das durch Lichtfülle und Transparenz, durch grandiose Sichtachsen und schier endlose Panoramablicke über die Münchner Skyline bis zu den Alpen fasziniert. Mit diesem Ziel arbeitete der aktuelle Eigentümer Hand in Hand mit dem Starnberger Büro raumstation Architekten und der Interiordesignerin Regina Hoefer. Die Geschichte der knapp zweijährigen Transformation von Februar 2012 bis Dezember 2013 wurde vom weltweiten Fachpublikum mit großem Interesse begleitet – und das Ergebnis in internationalen Architektur-Magazinen, Interior-Bildbänden und Design-Publikationen gefeiert.

Exklusiv von uns wird nun das dreigeschossige Penthouse im 5., 6. und 7. Stockwerk, gekrönt von einer Rooftop-Terrasse, im Schwabinger Hochbunker zum Kauf angeboten. Neben hochkarätiger Ästhetik, maximalem Komfort und luxuriöser Ausstattung mit wertvollen Materialien bietet diese Immobilie dank der hohen Lage und eigenem Liftzugang eine kaum zu übertreffende Abgeschirmtheit und Privatsphäre.

Lage

Schwabing-Freimann grenzt direkt an Schwabing-West und führt diesen äußerst begehrten Stadtteil in Richtung Nordteil des Englischen Gartens fort. Die hier gelegenen, sehr gepflegten Wohngebiete zeichnen sich durch Naturnähe und einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus.

Das exklusiv von uns angebotene Highend-Penthouse liegt nur wenige Schritte vom Englischen Garten, der noblen Osterwaldstraße und dem idyllischen Schwabinger Bach entfernt. Der renommierte Tennisverein MTTC Iphitos sowie das Restaurant Aumeister mit Biergarten sind nur wenige Minuten entfernt; die beliebte St. Emmeramsmühle erreicht man zu Fuß in ca. 25 und mit dem Rad in weniger als zehn Minuten. In ähnlicher Entfernung befindet sich die SportScheck Allwetteranlage, die zahlreiche Sportarten bietet. Entlang der Isar erstreckt sich ein ausgedehntes Netz von Spazier- und Radwegen, die zu jeder Jahreszeit zu Ausflügen einladen.

Gut sortierte Supermärkte liegen in Laufnähe. Per Rad erreicht man die Münchner Freiheit in zehn Minuten. Dank der nahen U-Bahnstation „Alte Heide“ und einer Buslinie quasi vor der Haustür ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV gegeben. Am Nordfriedhof verkehrt der Lufthansa Express Bus zum Flughafen.

Sonstige Angaben

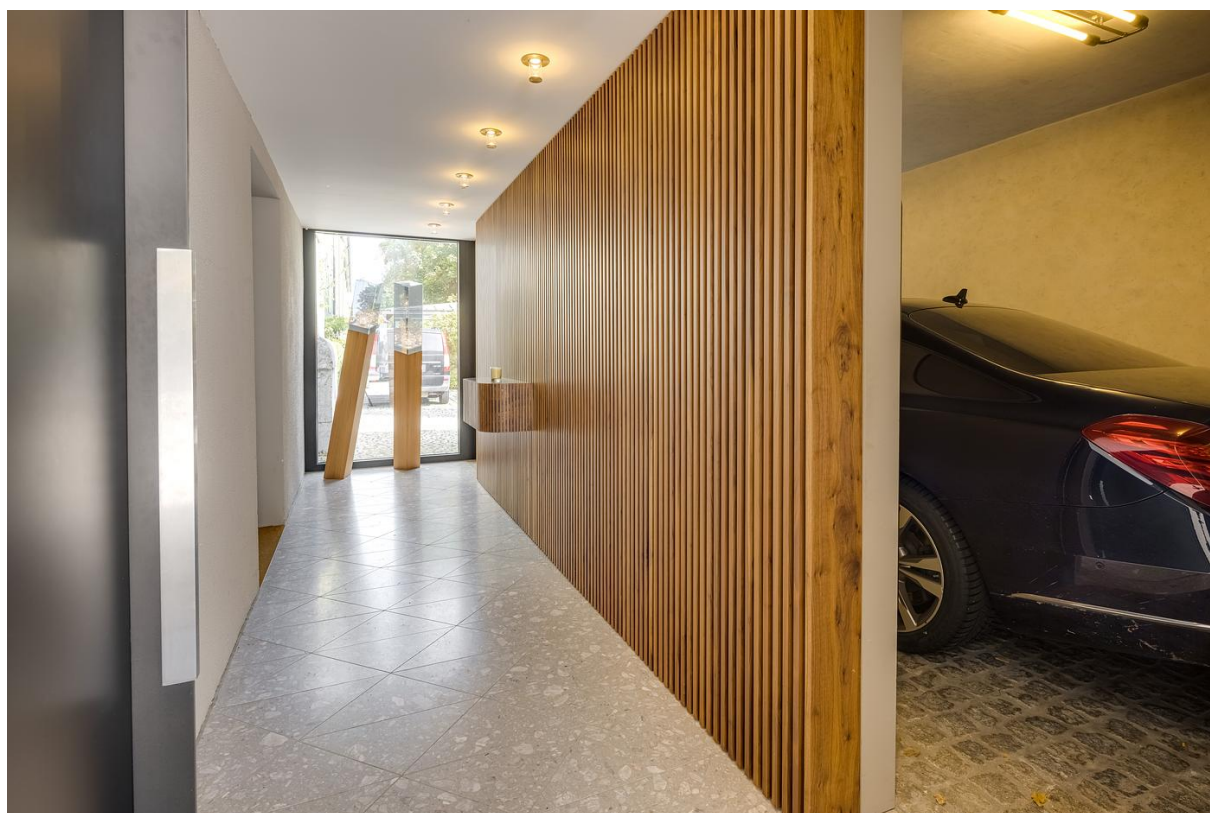
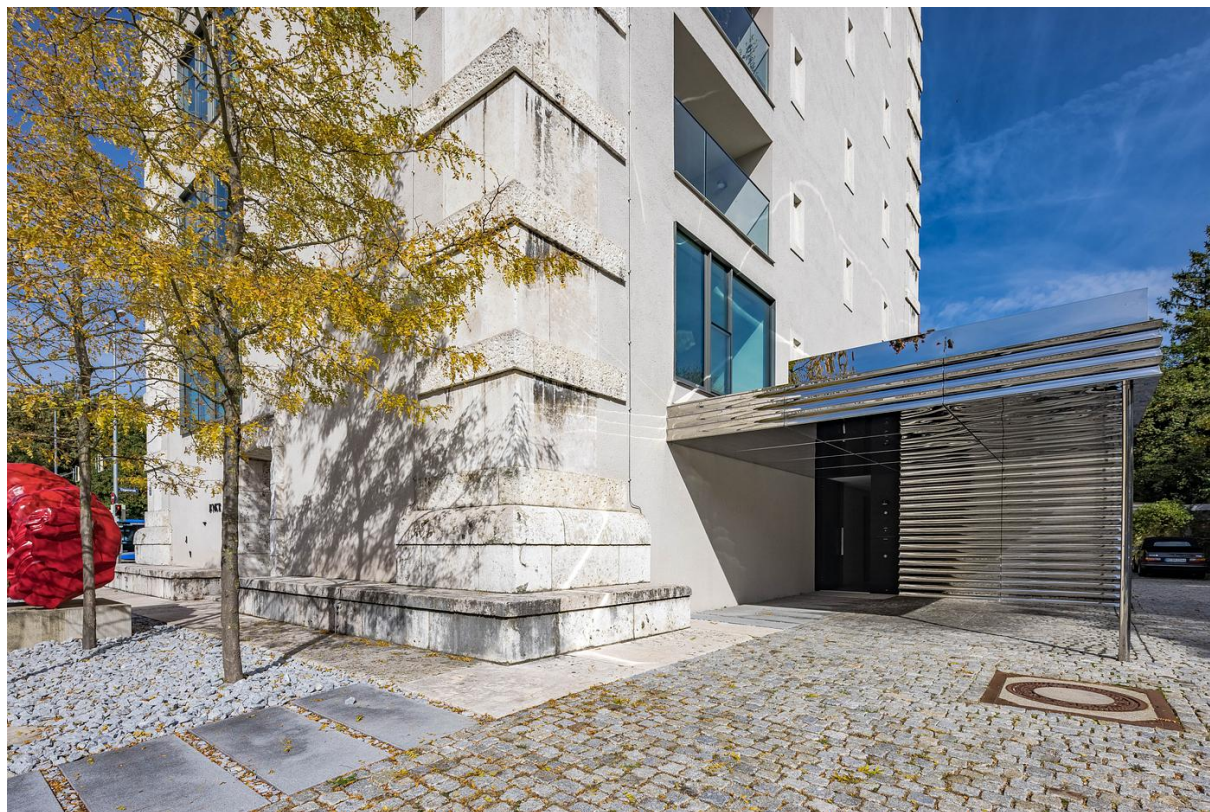
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

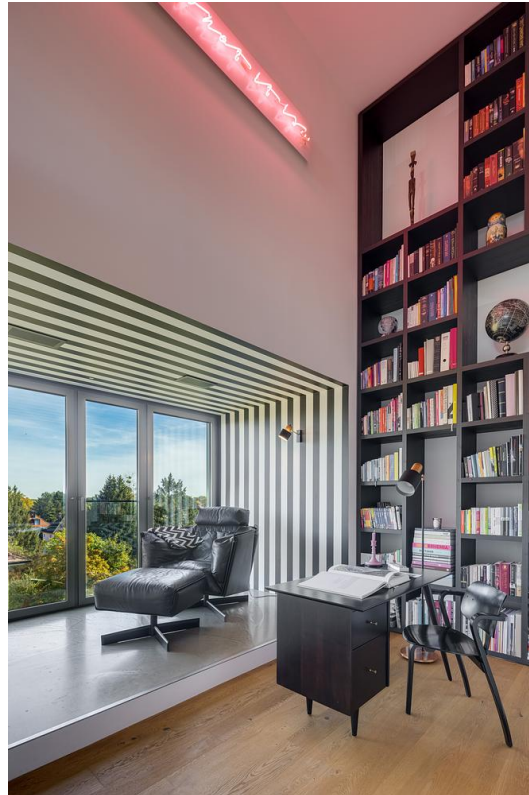
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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

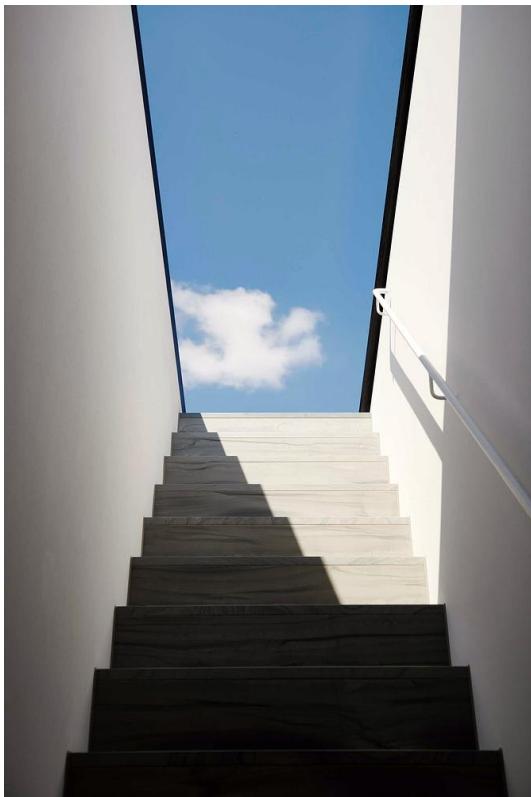


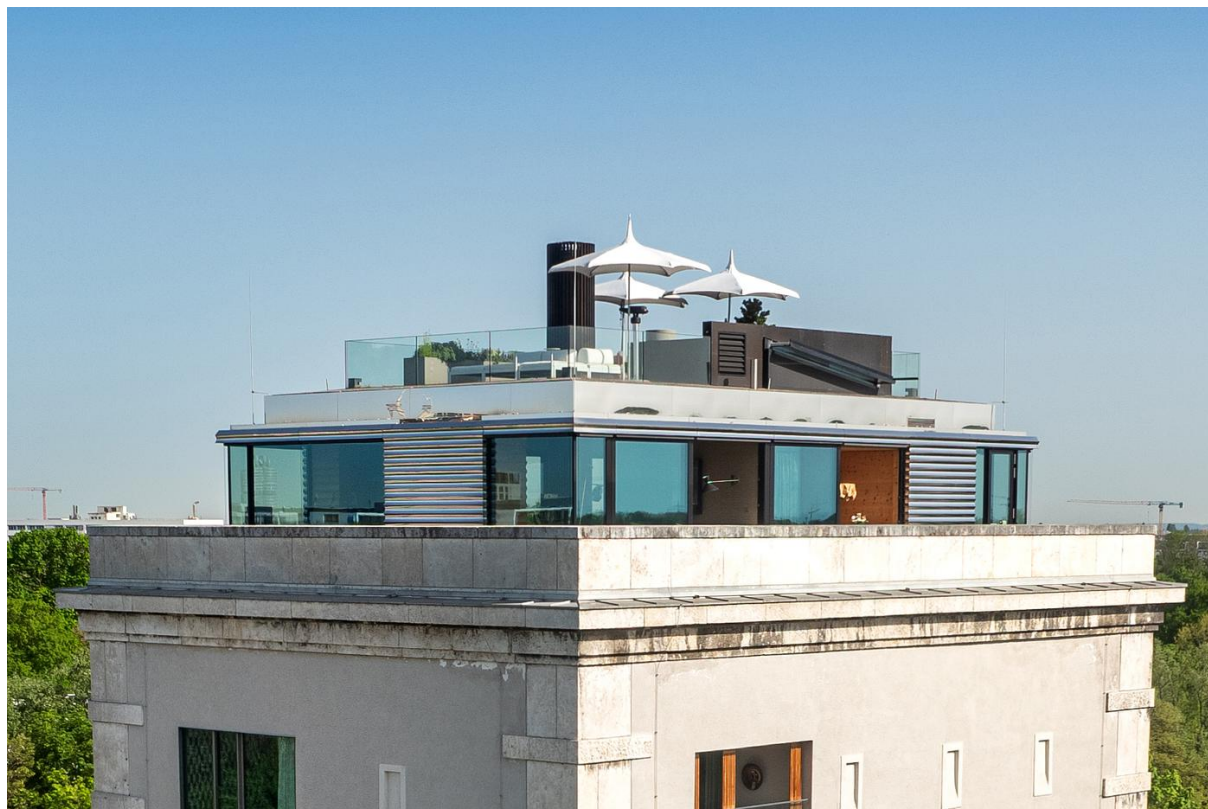


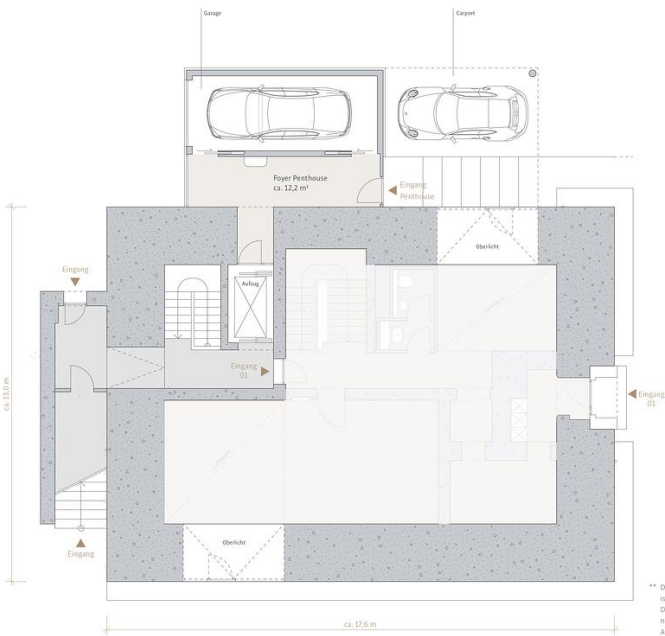












** Das „Foyer Penthouse“ im Erdgeschoss ist in die Wohnfläche eingerechnet. Dieser Raum ist baurechtlich nicht als Aufstellplatz im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufstellort geeignet.

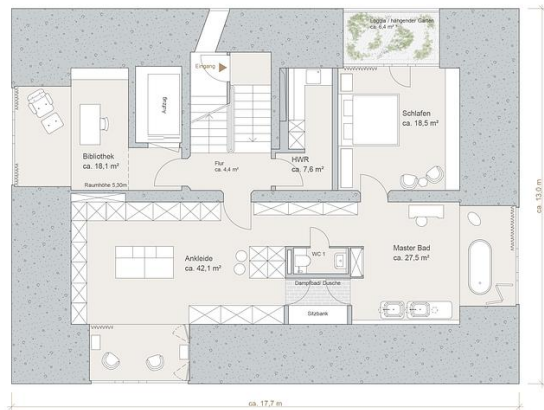
GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

	WFL	GFL	Nebenfl.	Nutzfl.
EG – Einheit 5	** 12,2	0,0	0,0	12,2
Foyer Penthouse	12,2			12,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von ca. 2,50 m bis 5,32 m



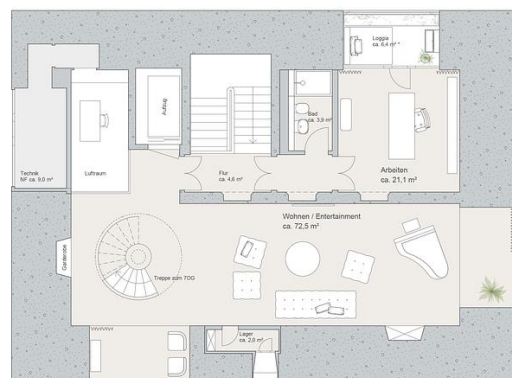


GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS

	WFL	GFL	Nebenfl.	Nutzfl.
5. OG – Einheit 5	121,4	0,0	3,2	124,6
Schlafen	18,5			18,5
Loggia/Garten zu 1/2	3,2		3,2	6,4
Master Bad	27,5			27,5
Ankleide	42,1			42,1
Bibliothek	18,1			18,1
Flur	4,4			4,4
HWR	7,6			7,6
Gesamt 5. OG	121,4	0,0	3,2	124,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,50 m



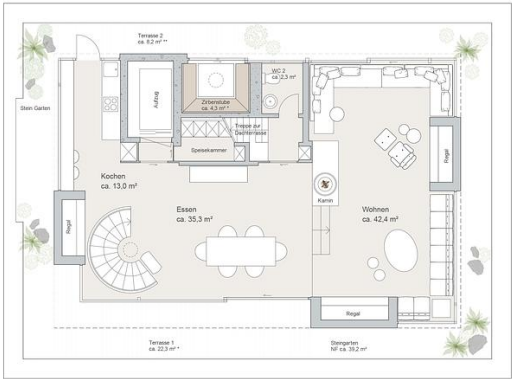
GRUNDRISS 6. OBERGESCHOSS

	WFL	GFL	Nebenfl.	Nutzfl.
6. OG – Einheit 5	107,3	0,0	12,2	119,5
Wohnen/Entertain.	72,5			72,5
Arbeiten	21,1			21,1
Loggia zu 1/2	3,2		3,2	6,4
Bad	3,9			3,9
Lager	2,0			2,0
Flur	4,6			4,6
Technik			9,0	9,0
Gesamt 6. OG	107,3	0,0	12,2	119,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben

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



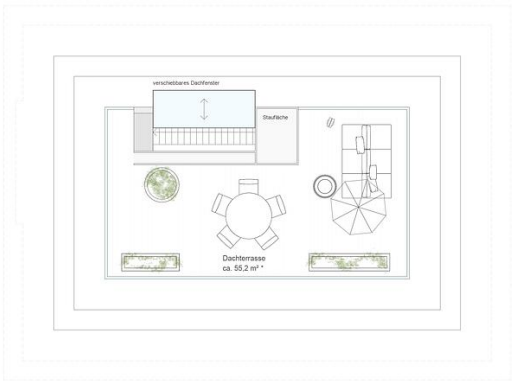


GRUNDRISS
7. OBERGESCHOSS

	WFL	GFL	Nebenfl.	Nutzfl.
7. OG – Einheit 5	109,1	0,0	57,9	167,0
Wohnen	42,4			42,4
Essen	35,3			35,3
Kochen + Speisek.	13,0			13,0
WC 2	2,3			2,3
Zirbenstube zu 1/2	2,2		2,1	4,3
Terrasse 1 zu 1/2	11,2		11,1	22,3
Terrasse 2 zu 1/2	2,7		5,5	8,2
Steingarten			39,2	39,2
Gesamt 7. OG	109,1	0,0	57,9	167,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
** = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 3,30 m



GRUNDRISS
DACHTERRASSE

	WFL	GFL	Nebenfl.	Nutzfl.
DT – Einheit 5	27,6	0,0	27,6	55,2
Dachterrasse zu 1/2	27,6		27,6	55,2
Gesamt DT	27,6	0,0	27,6	55,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche

