



81545 München

Über den Dächern Harlachings: Großzügiges Penthouse am Perlacher Forst



1.295.000 €

Kaufpreis

99,1 m²

Wohnfläche

109,4 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,1 m ²
Nutzfläche	109,4 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.10.2023
gültig bis	24.10.2033
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	66
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
 - Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
 - Große Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
 - Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
 - Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
 - Viel Raum: 2,60m Raumhöhe, stumpf einschlagende Innentüren mit 2,23m Höhe
 - Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
 - Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
 - Erlesene Marken-Sanitärausstattung (Grohe, Kaldewei, Villeroy & Boch) mit Unterputzarmaturen
 - Bodengleiche Duschen inkl. Shampoo-Nische mit LED-Beleuchtung
 - Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
 - Unabhängig von Öl und Gas: hocheffiziente Holzpelletheizung inkl. Solarunterstützung
 - Bewährte „Homeway“-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
 - Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
 - Video-Gegensprechanlage
 - Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
 - Kellerabteil mit Licht und Steckdose
 - Fahrradraum
- u.v.m.



Beschreibung

Wohnen mit "wow"-Faktor: Dieses phantastische 3-Zimmer-Penthouse bietet auf knapp 100 Quadratmetern Wohnfläche viel Raum zur Entfaltung. Die Wohnung im zweiten und damit obersten Stockwerk einer kleinen, feinen Stadtvilla betritt man über ein geräumiges Entrée, der Flur bietet hervorragende Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co. Dreh- und Angelpunkt ist der über 35 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich mit sagenhaftem Blick ins Grüne und gleich zwei vorgelagerten Freiräumen, die zur Erholung und Entspannung einladen, nämlich einer Terrasse und einem Balkon. Die Architektur schenkt an vielen Stellen Gelegenheit, Licht und Luft einzuladen. Das unterstreichen auch die großen Fensterfronten.

Ein sehr großzügiger Master-Bedroom samt eigener, weiterer Dachterrasse, ein gut dimensioniertes Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer, ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC und ein fabelhaftes Tageslicht-Bad komplettieren das Raumangebot dieser rundum durchdachten Wohnung. Letzteres lässt mit bodengleicher Dusche, Wanne, großem Fenster, extrabreitem Waschtisch, großformatigem Steinzeug, formschönen Armaturen, Handtuchheizkörper und beleuchteter Shampoo-Nische wahrlich keine Wünsche offen!

Einladend ist auch die Innenausstattung: Beim Material, beim Design, bei der Verarbeitung. Nur namhafte Hersteller und Ausstatter, die ihre Kompetenz permanent unter Beweis stellen, haben mit ihren Produkten beim Entstehen dieser Stadtwohnungen mitgewirkt.

Ob in Ihrem großzügigen Bad, in der einladend offenen Küche oder im Wohlfühl-Ambiente der Wohnräume: Stets begleiten Sie Komfort, Perfektion und das Wissen um die richtige Entscheidung.

Und das Beste: Alle Wohnungen sind bereits fertiggestellt und sofort bezieh- oder vermietbar!

Das bedeutet:

- keine Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten
- kein Fertigstellungsrisiko und keine Wartezeit
- für Selbstnutzer: Jetzt endlich und direkt in die eigenen vier Wände!
- für Anleger: Sofort-Rendite und kostenloser Erstvermietungsservice

Besichtigen Sie am besten gleich unsere Musterwohnungen – gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:

Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Lage

Herzlich Willkommen im Münchner Süden - Willkommen in Harlaching! Herrschaftliche Villen und grüne Isarauen, ruhiges Erleben am Isarhochufer und natürlich die lauschigen Biergärten: Der Münchener Süden präsentiert sich ganz anders als die pulsierende City oder der businessorientierte Norden. Ruhiger, stimmungsvoller und in Natur gebettet, spürt man hier bereits die Nähe zum Alpenvorland, ohne zu sehr von der Stadt entrückt zu sein. Eine der begehrtesten Wohnlagen im Süden der Stadt München ist Harlaching: Hier verbinden sich die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit vielen Freizeitmöglichkeiten in herrlicher Natur. Das Oberland und die Alpen sind schnell zu erreichen. Gepflegte Stadtvillen, Haushälften sowie exklusive Eigentumswohnanlagen bestimmen den Charakter dieser Wohngegend. Neben den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt Harlaching über eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, International Preschool, Sportmöglichkeiten und zahlreichen medizinischen Einrichtungen. Die vielfältige Gastronomie rundet das Angebot ab. Ob man neben der Prominenz des FC Bayern dinieren möchte, oder lieber mit der Szene - für jeden Geschmack findet sich die richtige Location. Das Haus befindet sich in zentraler Lage, unweit des Athener Platzes. Die Nähe zum Perlacher Forst als auch zur Isar bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sowie eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt über die öffentlichen Verkehrsmittel (U1 Mangfallplatz) sind besonders praktisch. Ferner führt die



Straßenbahn direkt in die City. Der Flughafen ist über die Autobahn in ca. 40 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Besichtigen Sie am besten gleich unsere Musterwohnungen – gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: info@flemmer-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



























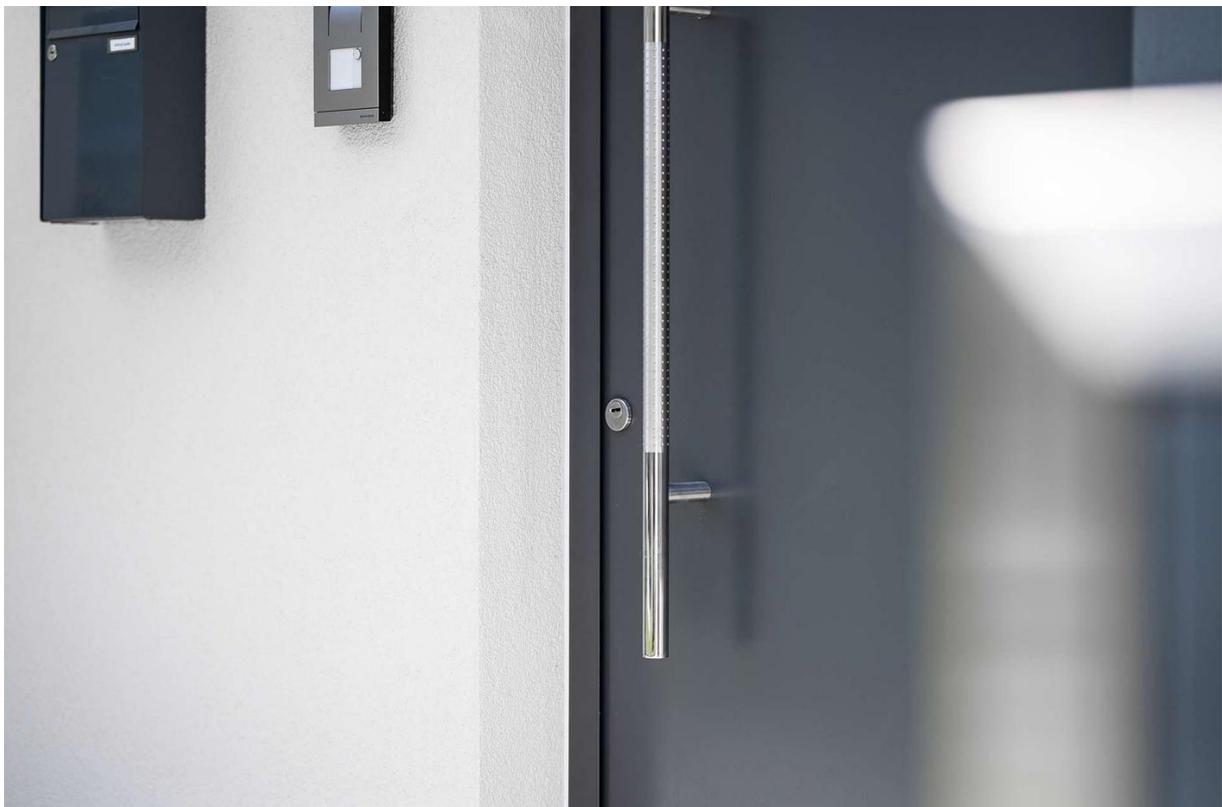














**Harlaching -
Autharistr. 20**

2. Obergeschoss

Wohnung	8
Wohnen / Essen / Küche	35,40 m ²
Schlafen	19,00 m ²
Kind	12,50 m ²
Abstellraum	2,30 m ²
Bad	8,10 m ²
WC	2,00 m ²
Flur	9,50 m ²
Balkon zu 1/2	4,00 m ²
Terrasse zu 1/2	2,90 m ²
Terrasse zu 1/2	3,40 m ²
Wohnfläche	99,10 m²



Information:
Grundriss nicht maßstabgerecht. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Eingezeichnetes Mobiliar und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.