



81675 München

Troger Höfe: Luxuriöses Wohnen mit hochwertiger Ausstattung



3.140.000 €

Kaufpreis

131 m²

Wohnfläche

135 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131 m²
Nutzfläche	135 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	20

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.140.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	690,29 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.12.2017
gültig bis	12.12.2027
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	47
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr 2017
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett, geölt und schwellenlos verlegt in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder, Gäste-WC und Hauswirtschaftskammer)
- Fußbodenheizung, individuell steuerbar über Raumthermostate
- Einbauküche von Designer/Schreinermeister Robby Hoffmann mit matt-taupefarbenen, grifflosen Fronten, Kochinsel und Naturstein-Arbeitsflächen (Avario San Sebastian), ausgestattet mit Flächeninduktionskochfeld, Teppanyaki und Muldenabzug (Bora), Backofen, Geschirrspüler, Wärmeschublade, Tiefkühler, Weinkühlschrank (alles Miele), großem Kühlschrank (Gaggenau), Quooker-Wasserhahn
- Maßeinbauten von Designer/Schreinermeister Robby Hoffmann: verspiegelte Garderobenschränke einschl. Beleuchtung und perfektem Innenleben, Stauraum- und Vorratseinbauten sowie mattweiße Regalwand im Wohn-/Essbereich, mattweiße Einbauschränke einschl. Beleuchtung und perfektem Innenleben in beiden Schlafzimmern
- Elektrische Markise mit Windwächter, Beleuchtung, Wasseranschluss, Steckdose und Natursteinbelag auf dem Balkon
- Weiße Kassetten Türen, extrahoch (ca. 2,20 m)
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Masterbad, luxuriös gestaltet mit Naturstein, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, maßgefertigtem Corian-Waschtisch einschl. mattweißem Unterschrank, Unterputz-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, separat verschließbarer WC-Nische und dimmbaren Deckenspots
- Kinder-/Gästebad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, maßgefertigtem Corian-Waschtisch einschl. mattweißem Unterschrank, Unterputz-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, separater WC-Nische und dimmbaren Deckenspots
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken, Unterputz-Armaturen, beleuchtetem Spiegel und WC
- Waschmaschine, Trockner (beides Miele) und Regale in der Hauswirtschaftskammer
- Videogegensprechanlage
- Kellerabteil, blickdicht verschlossen, ausgestattet mit drei Steckdosen, eigener Beleuchtung und Metallregalen



Beschreibung

Dieses hochkarätige Objekt befindet sich im 4. Obergeschoss der 2017 in bestechend schönem, modernem Stil fertiggestellten Troger Höfe. Für die Architektur ist das international bekannte Münchner Büro Landau + Kindelbacher verantwortlich und für die erstklassige Bauqualität der renommierte Bauträger Legat Living. Traumblicke in einen zauberhaften Innenhof und ein lichterfülltes Ambiente schaffen ein exquisites Wohnumfeld in nobelster City-Lage.

Mit geöltem Eichen-Fischgrätparkett, Fußbodenheizung, edlen Natursteinbädern, einer Designer-Einbauküche und wertvollen Maßeinbauten wird die stylish-elegante Ausstattung höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Komfort gerecht. Das Raumangebot umfasst einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und anschließendem Balkon, zwei perfekt geschnittene Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC und eine Hauswirtschaftskammer. Im Untergeschoss komplettieren ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Stellplatz dieses äußerst anspruchsvolle Objekt.

Hervorzuheben ist die privilegierte, zentrale und dennoch sehr ruhige Hoflage, nur wenige Schritte von der prachtvollen, ensemblesgeschützten Prinzregentenstraße entfernt. Sowohl von der Straße als auch von der Tiefgarage besteht schwellenfreier Wohnungszugang.

Lage

Dieses von uns im Alleinauftrag zum Kauf angebotene Highend-Objekt ist Teil der exquisiten Träger Höfe und genießt dank der abgeschirmten Patiolage eine ruhige, friedliche Stimmung. Die Immobilie befindet sich unmittelbar auf der Grenze zwischen Au-Haidhausen und Altbogenhausen und verbindet alle Vorteile dieser beiden absolut gesuchten City-Toplagen.

Prächtige Altbauten, ausgedehnte Grünflächen und die Nähe zur Isar prägen dieses Wohnumfeld der Spitzenklasse. Vor allem Altbogenhausen vermittelt mit der nur wenige Schritte entfernten Prinzregentenstraße, der Villa Stuck und dem Prinzregententheater ein privilegiertes, elegantes Flair.

Die Infrastruktur ist perfekt. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich Feinkost Käfer sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. Bogenhausen zeichnet sich zudem durch eine große Auswahl an exzellenten Ärzten und Privatkliniken aus. Das benachbarte 5-Sterne-Hotel "Palace" bietet seinen Roomservice auch den Bewohnern der Trogerhöfe an.

Ganz in der Nähe liegen erstklassige Restaurants wie die „Käfer-Schänke“, „Acquarello“, „Hippocampus“ und der „Bogenhauser Hof“. In Laufnähe befindet sich die private PHORMS mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Auch mehrere Kitas, darunter Montessori-Angebote, stehen zur Auswahl.

Sonstige Angaben

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

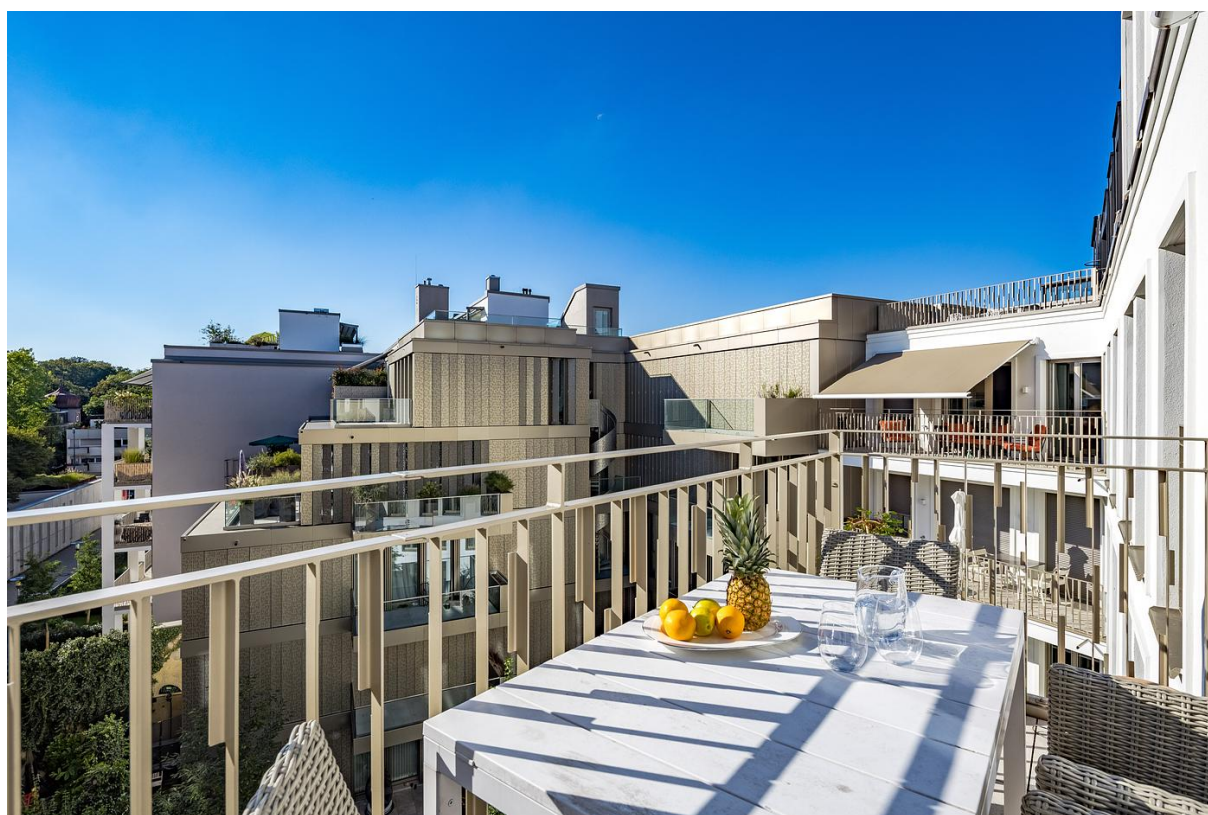
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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











GRUNDRISS
4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	130,9	4,5	135,4
Diele	10,0		10,0
WC	2,0		2,0
Wohnen/ Essen/ Kochen	51,6		51,6
Flur	6,4		6,4
Abstell	2,0		2,0
Bad 1	6,9		6,9
Schlafen 1	18,6		18,6
Schlafen 2	19,4		19,4
Bad 2	9,5		9,5
Balkon zu 1/2	4,5	4,5	9,0
Gesamt	130,9	4,5	135,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* Aktuell wurde in den Raum „Schlafen 1“ eine flexible Raumtrennung vorgenommen, die bei Bedarf jedoch ohne großen Aufwand wieder entfernt werden kann.

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,72m

