81925 München

Toplage Pienzenauerstraße: Familiengerechte 4-Zimmergartenwohnung in nobler Villenlage



Kaufpreis
1.655.000 €

Wohnfläche
121 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	121 m²
Wohnfläche	121 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Hausgeld	841 €
Kaufpreis	1.655.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	45.000 €

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2017

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.04.2035
Ausstelldatum	09.04.2025
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	235.3

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Toplage Pienzenauerstraße: Familiengerechte 4-Zimmergartenwohnung in nobler Villenlage

Lage-Beschreibung

Online-ID:
DXAXEFZY

Objekt-Nr.:
ETW 3803

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Diese ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Toplage, an einer der exklusivsten Adressen Münchens und nur ca. drei Gehminuten vom Isarhochufer entfernt, wo die Heinrich-Mann-Allee einen der schönsten Spazierwege der Stadt bildet. Herrschaftliche Villenbebauung und weitläufige Grundstücke mit prachtvollen Gärten prägen das Bild dieser äußerst noblen Wohngegend. Der Münchner Herzogpark zeichnet sich durch seine Nähe zur Münchner Innenstadt aus und bietet zugleich ein exzellentes Wohnumfeld.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Mark's Feinkost, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Papeterie und Apotheke); im nahen Alt-Bogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello", die „Käfer-Schänke", der „Bogenhauser Hof" und das „Hippocampus". Die „Emmeramsmühle" lockt im Sommer mit einem angenehm schattigen Gastgarten und im Winter mit ihren stilvoll-behaglichen Innenräumen. Auch der Englische Garten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt – über das nahe Oberföhringer Stauwehr gelangt man rasch in den ruhigen, naturnahen Nordteil des Landschaftsparks.

Der private PHORMS-Campus mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium liegt in der näheren Umgebung. Außerdem stehen im Umkreis diverse städtische und private Kitas zur Auswahl (darunter auch bilinguale und Montessori-Einrichtungen).

Ausstattungs-Beschreibung

- Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Abstellkammer, Bad und WC, hier Fliesen bzw. Naturstein)
- Einbauküche mit mattweißen Kassetten-Fronten und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler, großem Kühlschrank samt Gefrierfach (alles Miele) und eingebautem Essplatz
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit hellen Fliesen in Stein-Optik und Granit-Zierfries, ausgestattet mit Wanne samt Duschabtrennung, Granit-Doppelwaschtisch samt großem Spiegel und zwei Wandleuchten, WC und Handtuchheizkörper
- Zusätzliches Gäste-WC
- Maßeinbauten: Einbauschränke in der Diele des Schlaftrakts und im Schlafzimmer; geräumiger Schrank mit Schiebetüren im zweiten Schlafzimmer; Regaleinbauten im Arbeitszimmer
- Weiße Innentüren
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich, im Arbeitszimmer und im Schlafzimmer
- Gegensprechanlage
- Private, zweiseitig umlaufende Terrasse mit mehreren großflächigen elektrischen Markisen, Wasseranschluss, Stromanschlüssen und anschließendem Privatgarten; der weitläufige, parkähnliche Garten ist zum größten Teil im Rahmen eines Sondernutzungsrechts der hier angebotenen Wohnung zugeschlagen; zusätzlicher kleinerer Freisitz
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 2,24 m breit, Durchfahrtshöhe ca. 1,99 m
- Kellerabteil, ca. 9 m², mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Waschkeller mit eigenem Geräteanschluss

Objektbeschreibung

Ein durchdachter, familienfreundlicher Grundriss und wunderbare Blicke in den privaten Garten prägen diese 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit nur fünf Einheiten.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 121 m² und umfassen einen Wohn-/Essbereich, ein Arbeitszimmer, eine separate Küche, zwei (Schlaf-) Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch eine zweiseitig umlaufende Terrasse, die in einen weitläufigen Garten mit Park-Ambiente übergeht. Dieses traumhafte Outdoor-Refugium steht größtenteils zur exklusiven Nutzung zur Verfügung. Prachtvoller alter Baumbestand schafft ein idyllisches Ambiente. Die gepflegte Ausstattung umfasst Fischgrätparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie eine weiße Einbauküche mit Miele-Geräten. In mehreren Maßeinbauten steht viel Stauraum zur Verfügung. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz und ein fest verschließbarer Kellerraum mit Fenster machen dieses bezugsfertige Domizil perfekt.

Die Wohnung präsentiert sich an einer der privilegiertesten, begehrtesten Adressen Münchens und liegt absolut ruhig, nur wenige Schritte von der Isar entfernt und an einer der nobelsten Adressen Münchens. Bogenhausen begeistert durch sein weltläufiges, elegantes Flair ein anspruchsvolles Publikum; insbesondere der Herzogpark bietet mit seiner exquisiten Villenbebauung und herrlich eingewachsenen Parkgrundstücken ein Wohnumfeld der absoluten Spitzenklasse.

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



















