



**80637 München**

Fantastisches Penthouse mit luxuriöser Holzrausch-Ausstattung und Panorama-Dachterrasse



**3.790.000 €**

Kaufpreis

**208 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**249 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	208 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	249 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	54

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	3.790.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	975 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.03.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2010
Energieverbrauchskennwert	73
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 2010  
Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
barrierefrei	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Naturstein (San Sebastian), edel und großformatig in der gesamten Wohnung, sehr schmalfügig und durchgängig verlegt
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kamin, holzbefeuert, mit Eichenholz-Verkleidung und Natursteineinfassung; Holzlege verborgen hinter einer Eichentür
- Schreiner-Einbauküche (Holzrausch) mit Eichen-Fronten und monolithischer Koch-/Arbeitsinsel aus weißem Corian mit integriertem Spülbecken und perfektem Eichenholz-Innenleben, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Gaggenau) samt ausfahrbarem Dunstabzug (EMB), Backofen, Dampfgarer mit Festwasseranschluss, Wärmeschublade, XXL-Kühlschrank mit höhenverstellbaren Fächern (alles Gaggenau), separater Tiefkühler mit Icemaker, Geschirrspüler (Miele), zweitem Spülbecken, perfektem Eichen-Innenleben mit selbststeinziehenden Auszügen sowie Innenauszüge, Besteck-, Messer- und Gewürz-Einsätzen, Tablar-Auszug für Küchenmaschine, Brotschneidemaschine und etlichen weiteren Feinessen; 2-Zonen-Weinkühlschrank (Gaggenau) im Essbereich
- Masterbad en suite, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, extrabreitem Doppel-Waschtisch aus Corian mit Unterputz Armaturen (Vola), wandbündigem Spiegelschrank samt eingelassener Steckdose, Unterputz-Handtuchwärmer (Vola), beleuchtetem Kosmetikspiegel, separater, verschließbarer WC-Nische mit WC von Flaminia sowie Holzrausch-Maßeinbauten samt raffiniertem Innenleben
- Duschbad, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, breitem Naturstein-Waschbecken (San Sebastian), Unterputz-Armaturen (Vola), WC (Flaminia)
- Maßeinbauten mit Eichen-Fronten mit exaktem Maserungsverlauf über alle Elemente hinweg, Tip-on-Verschlüssen und ausgeklügeltem, teils beleuchtetem Innenleben (Holzrausch): Garderobeneinbau mit ausziehbaren Schuhfächern, Vorratseinbauten mit Stauraum-Kästen und Auszüge für Getränkekästen, Schrankeinbauten im Arbeitszimmer mit diversen Raffinessen (zum Beispiel Tablar-Auszug für den Drucker und verborgene Steckdosen), Schrankeinbauten im Masterschlafzimmer mit beleuchtetem Eichen-Innenleben und per Fernbedienung steuerbaren Liftstangen im oberen Bereich, Schrankeinbauten im Wohn-/Essbereich (mit beleuchteter Gläser-Vitrine samt Glasböden und Holzlege); Bar-Einbau mit lederbezogener Ablage, Innenbeleuchtung und -verspiegelung; beleuchtete Regalborde im Lesebereich
- Lichtkonzept, professionell geplant sowie größtenteils dimmbar, bestehend aus deckenbündigen Einbauspots, Occhio-Aufsatzstrahlern und indirekten Lichtvouten, zentraler Aus-Schalter
- Dolby-Surround-Soundsystem (Bang Olufsen)



- XXL-TV-Gerät (Loewe) im Wohnbereich, integriert in die Maßeinbauten
- Eichen-Innentüren mit Design-Beschlägen, teils deckenhoch bzw. ca. 2,65 m hoch, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern, weiße Zargen mit feinen Schattenfugen; im Masterbereich raumgliedernde Pocket-Schiebetüren
- Metallfenster, großflächig und 2-fach isolierverglast
- Schiebetüren zur Dachterrasse
- Textil-Außenscreens elektrisch bedienbar
- Vorhangschiene, deckenbündige und zweiläufig, einschließlich maßgefertigter Vorhänge, im Masterschlafzimmer mit Verdunkelungsvorhang
- Wohnraumbelüftungssystem mit zwei Stufen
- LAN-Verkabelung
- Bodentanks
- Waschmaschine und Trockner (beides Miele) in der Hauswirtschaftskammer
- Sicherheits-Wohnungstür
- Chip-/Transponder-Wohnungszugang
- Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage mit Aufzeichnung
- Dachterrasse, 3-seitig umlaufend (Ost-, Süd und Westausrichtung) mit Natursteinbelag (San Sebastian), Glasbrüstung, elektrischer XXL-Markise über dem Hauptbereich nach Süden, Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss sowie zauberhaft angelegten Pflanzflächen (Gräser, Blütenstauden, Trittsteine)
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, bequem befahrbar, direkt am Schleusendurchgang, Gesamtbreite ca. 5 m, Länge ca. 4,80 m
- Kellerabteil, ca. 10 m<sup>2</sup>, mit Licht und Steckdose
- Fahrradkeller gemeinschaftlich nutzbar
- Wasserentkalkungsanlage im Gebäude



## Beschreibung

Dieses absolut hochklassige Domizil begeistert durch Weitläufigkeit, Lichtfülle, zeitlose Eleganz und wunderbare Panoramablicke in die historisch geprägte Umgebung. Da die aktuelle Eigentümerin ihre Vorstellungen bereits beim Innenausbau einbrachte, vermittelt das Penthouse außergewöhnliche Individualität und Klasse. Die äußerst detailreiche Ausstattung zeugt von exquisitem Geschmack und herausragendem Qualitätsbewusstsein. Stimmige Material- und Lichtkonzepte lassen ein luxuriöses Zuhause im schönsten Gern entstehen.

Luftige Deckenhöhen bis ca. 3,40 Meter, edle San Sebastian Kalksteinböden mit Fußbodenheizung, atemberaubende Glasfronten, ein holzbefuerter Kamin, ein raffiniertes Lichtkonzept und ein Dolby-Surround-Soundsystem verbinden sich zu Interieurs der Extraklasse. Ein Highlight sind feinste Eichen-Maßeinbauten von Holzrausch, einem Münchner Highend-Interior-Studio mit eigenen Werkstätten. Diese sorgen nicht nur für enorm viel und intelligenten Stauraum, sondern vermitteln ein unvergleichliches Ambiente.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über das gesamte 5. und zugleich oberste Geschoss; sie wurden nur sehr selten bewohnt und können als absolut neuwertig bezeichnet werden. Verteilt über eine Fläche von ca. 208 m<sup>2</sup> präsentieren sich neben Wohnen, Essen und Kochen eine Mastersuite mit privatem Bad, ein weiteres (Schlaf-)Zimmer, ein zusätzliches Bad und ein Lesebereich. Das Wohnen wird durch eine spektakuläre Dachterrasse mit Traumblick ergänzt. Ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze machen das äußerst repräsentative, schwellenfrei zugängliche Penthouse in Toplage perfekt.

Aktuell bieten wir in demselben Gebäude eine ebenfalls exklusiv ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung an, die das Penthouse bei größerem Platzbedarf perfekt ergänzen könnte.

## Lage

Nymphenburg und insbesondere das historische geprägte Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Anwesen und gepflegte Alleestraßen prägen das unwiederbringliche Umfeld, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird.

Das exklusiv von uns angebotene Dachterrassen-Penthouse befindet sich in einem hochwertigen Gebäude mit modern-puristischem Äußeren und lediglich neun Einheiten aus dem Baujahr 2010. Hervorzuheben sind die privilegierte Gerner Lage, das historische Ambiente am Dom-Pedro-Platz und die ideale, auch familienfreundliche Infrastruktur. Wenige Geh- bzw. Radminuten entfernt gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, Super- und Biomärkte, Gemüsestände sowie sympathische Cafés und hervorragende Restaurants. An der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz findet man viele weitere Annehmlichkeiten.

Im Viertel stehen Kitas zur Auswahl, darunter auch bilinguale Einrichtungen. Die Grundschule am Dom-Pedro-Platz erreicht man mit wenigen Schritten. Auch ausgezeichnete weiterführende Schulen sind vorhanden, etwa die privaten Nymphenburger und die Maria-Ward-Schulen sowie das Käthe-Kollwitz-Gymnasium. Hockey, Tennis, Leichtathletik, Yoga: Mehrere Sportvereine bieten in der näheren Umgebung ein breites Programm für die ganze Familie. Der benachbarte naturnahe Bereich, das Dante-Freibad mit Winter-Außenbecken und der Olympiapark laden ebenfalls zu Aktivität und Erholung ein.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein



ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

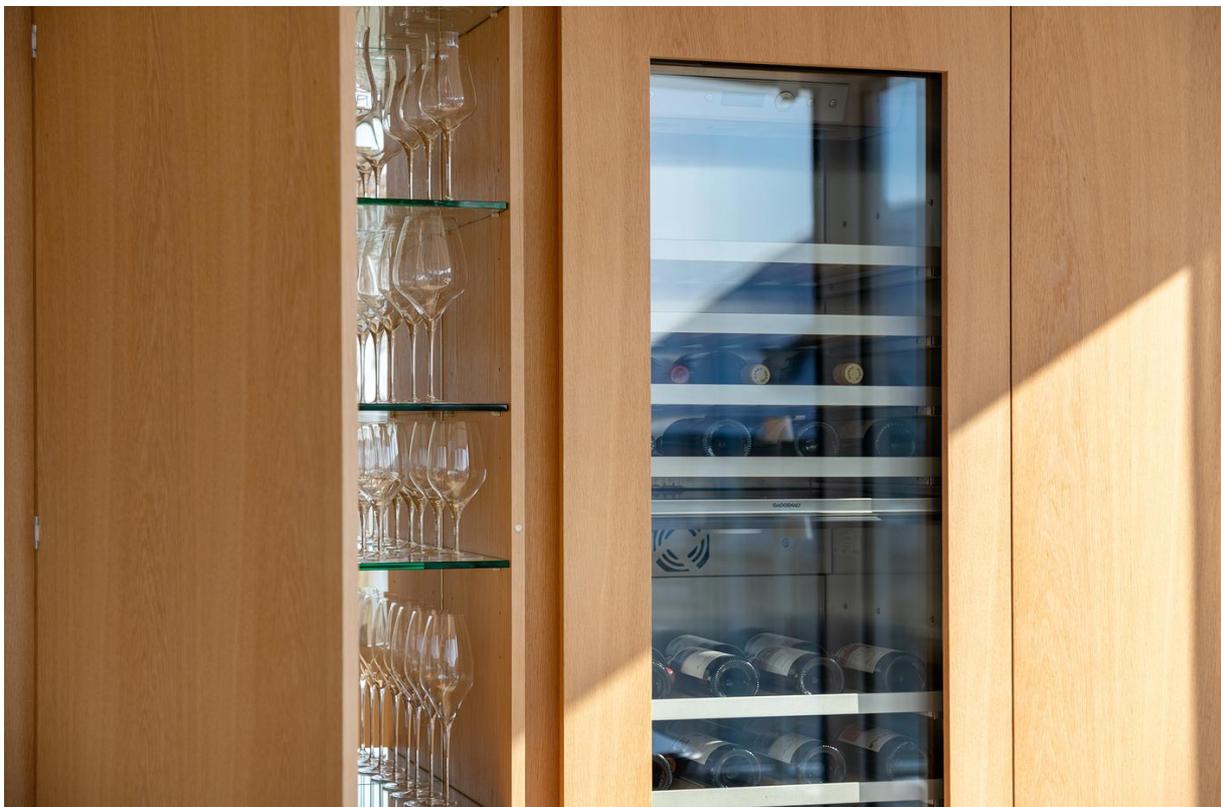
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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



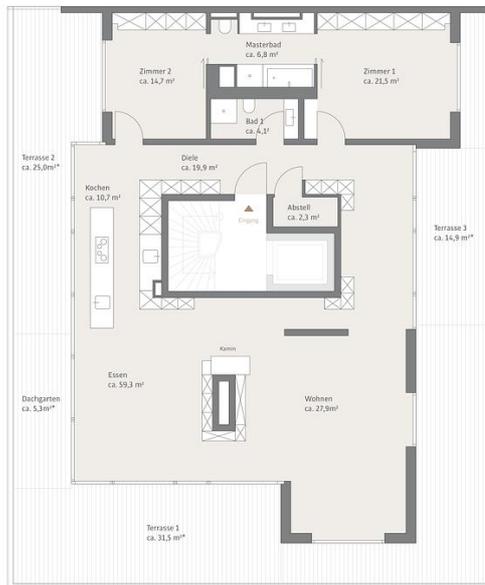












## GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
5. Obergeschoss	208,3	40,9	249,2
Wohnen	59,3		59,3
Essen	27,9		27,9
Kochen	10,7		10,7
Masterbad	6,8		6,8
WC	4,1		4,1
Diele / Bibliothek	19,9		19,9
Schlafen	21,5		21,5
Arbeiten	14,7		14,7
Abstellraum	2,3		2,3
Terrasse 1 zu 1/2	15,8	15,7	31,5
Terrasse 2 zu 1/2	12,5	12,5	25,0
Terrasse 3 zu 1/2	7,5	7,4	14,9
Dachgarten zu 1/2	5,3	5,3	10,6
<b>Gesamt</b>	<b>208,3</b>	<b>40,9</b>	<b>249,2</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen bis zu ca. 3,40 m

