



81373 München

Einzigartiges Townhouse mit Loft-Charakter im Herzen von München - Sendling



1.650.000 €

Kaufpreis

171 m²

Wohnfläche

225 m²

Nutzfläche

5

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171 m ²
Nutzfläche	225 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.05.2019
gültig bis	01.05.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1950
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	65
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1950
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Pissoir	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ehemaliges Fabrikgebäude 2006 kernsaniert
- große Industriefensterfront
- EG mit ca. 2,80 m Deckenhöhe
- Wellnessbereich im UG mit Whirpool, Wärmekabine, Heizliege und Schneckendusche
- Dachterrasse mit Teakholzbelag und elektrischem Sonnensegel
- Garten mit Teakholz-Terrasse, Outdoorkitchen und elektrischem Sonnensegel
- Einbauküche mit hochwertigsten Elektrogeräten
- vollständige LAN-Verkabelung sowie überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen und Auslässen
- offene Stahl-/Holztreppe
- elektrische Rollläden
- zentrale Staubsaugeranlage
- Gäste-WC im EG
- Bad en Suite im OG
- Hauswirtschaftsraum im UG
- Einzelstellplatz mit elektrischem Rolltor in der hauseigenen Tiefgarage



Beschreibung

Mitten in der Stadt und doch vollkommen für sich: Dieses außergewöhnliche Townhouse in ruhiger Innenhoflage vereint urbanen Loftcharakter auf drei Etagen mit der Privatsphäre eines Hauses. Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Individualität, Design und durchdachte Architektur legen.

Der industrielle Loftstil prägt das gesamte Wohngefühl: Großzügige Raumhöhen, offene Strukturen und klare Linien schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen modern, elegant und inspirierend wirkt. Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit großer, offen gestalteter Küche – ein Ort, der zum Leben, Kochen und Empfangen einlädt. Die fließenden Übergänge zwischen den Bereichen unterstreichen den urbanen Charakter und sorgen für ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight bildet die private Dachterrasse mit hochwertigem Teakholzbelag und stilvollem Sonnensegel – ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch eine weitere Terrasse sowie einen eigenen Garten, der in der geschützten Innenhoflage seltene Ruhe bietet.

Im Untergeschoss eröffnet sich ein exklusiver Wellnessbereich – ein Ort der Entspannung und Regeneration, der das Haus zu einer persönlichen Wohlfühlzone macht.

Zahlreiche durchdachte Ausstattungsdetails unterstreichen den hohen Anspruch dieser Immobilie: Elektrische Rollläden, eine zentrale Staubsaugeranlage, eine aufwendig geplante Elektrik, LAN-Verkabelung im gesamten Haus sowie eine integrierte Leinwand für besondere Filmabende verbinden Komfort, Technik und Lifestyle auf höchstem Niveau.

Dieses Townhouse ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Statement für Individualität, urbanen Lebensstil und architektonische Besonderheit. Ein seltenes Angebot für anspruchsvolle Käufer in München, die das Außergewöhnliche suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Sendling-Westpark – einer Wohnlage, die urbanes Leben, gewachsene Nachbarschaft und viel Grün auf besondere Weise verbindet. An einer ruhigen, überwiegend von Anwohnern geprägten Nebenstraße gelegen zeichnet sie sich durch ihre entspannte, wohnliche Atmosphäre aus.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die U-Bahnhaltestelle Harras – einer der wichtigsten Stadtteilknotenpunkte im Münchner Süden. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig bietet der auch nahegelegene Partnachplatz mit der U-Bahnlinie U6 eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt und zu wichtigen Arbeits- und Universitätsstandorten.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Westpark, einer der schönsten und vielseitigsten Parkanlagen der Stadt. Weitläufige Grünflächen, Seen, Biergärten und Spazierwege machen den Park zu einem beliebten Rückzugsort für Sport, Erholung und Freizeit im Freien – und das nur wenige Minuten vom eigenen Zuhause entfernt.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit kleinen Geschäften, Bäckereien, Supermärkten sowie Ärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung. Gleichzeitig ermöglicht die zentrale Lage kurze Wege in die Innenstadt, während die ruhigen Wohnstraßen rund um die angebotene Immobilie ein entspanntes und nachbarschaftliches Wohngefühl vermitteln.

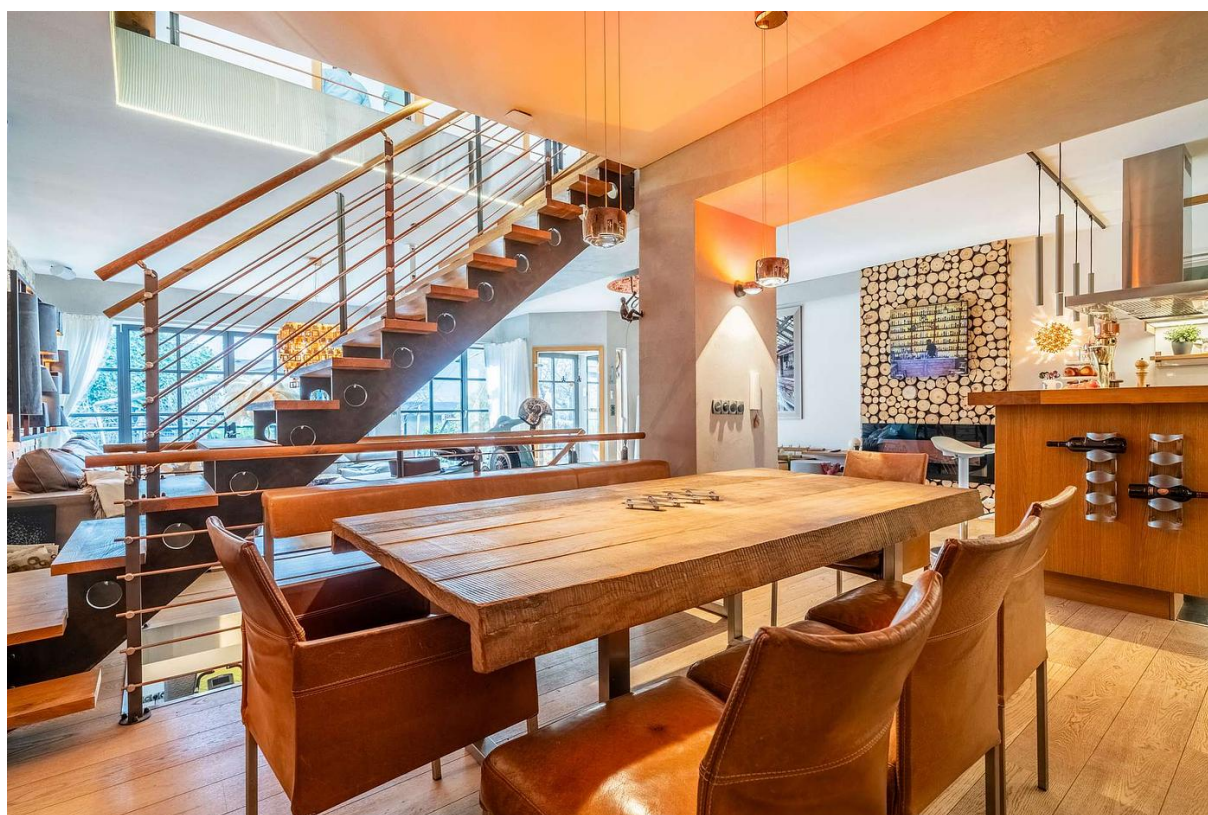


Damit verbindet diese Mikrolage auf ideale Weise das, was anspruchsvolle Münchner Stadtlagen auszeichnet: hervorragende Infrastruktur, ausgezeichnete Verkehrsanbindung und gleichzeitig eine überraschend ruhige, grüne Wohnqualität.

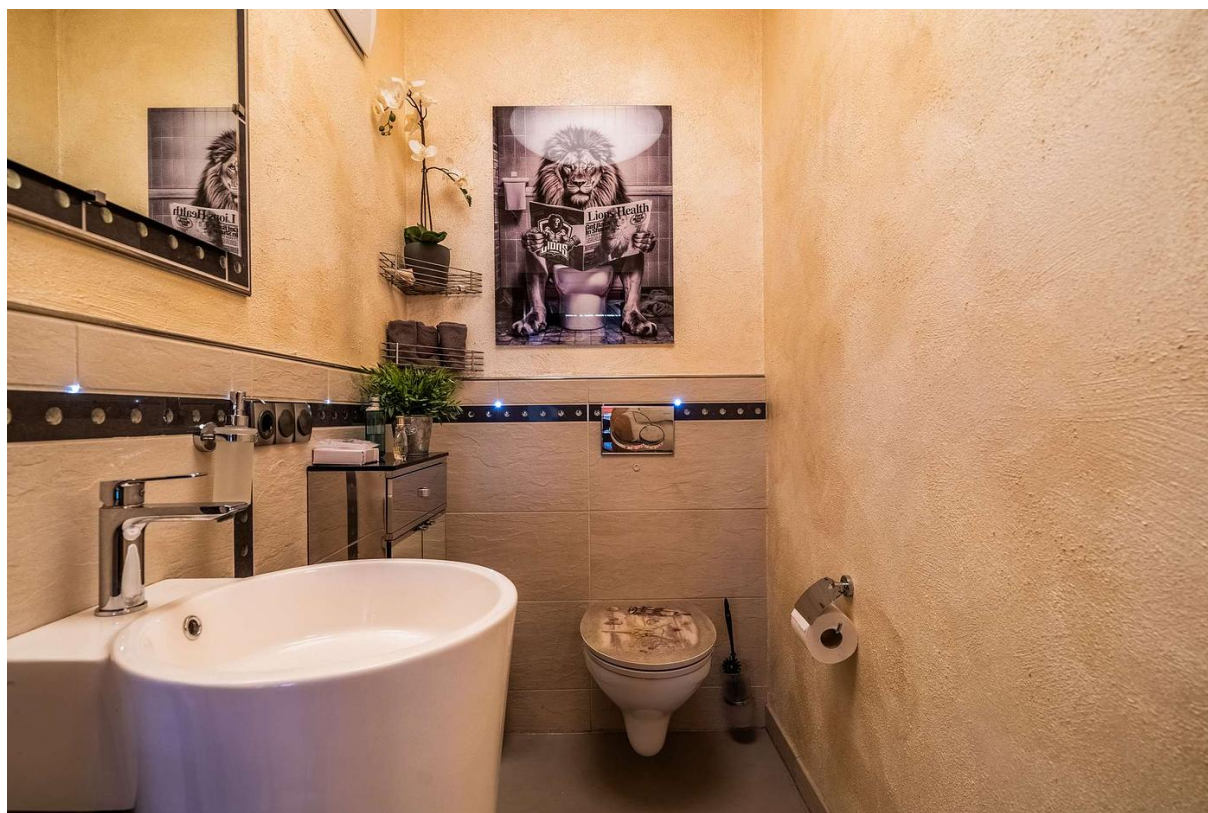
Sonstige Angaben

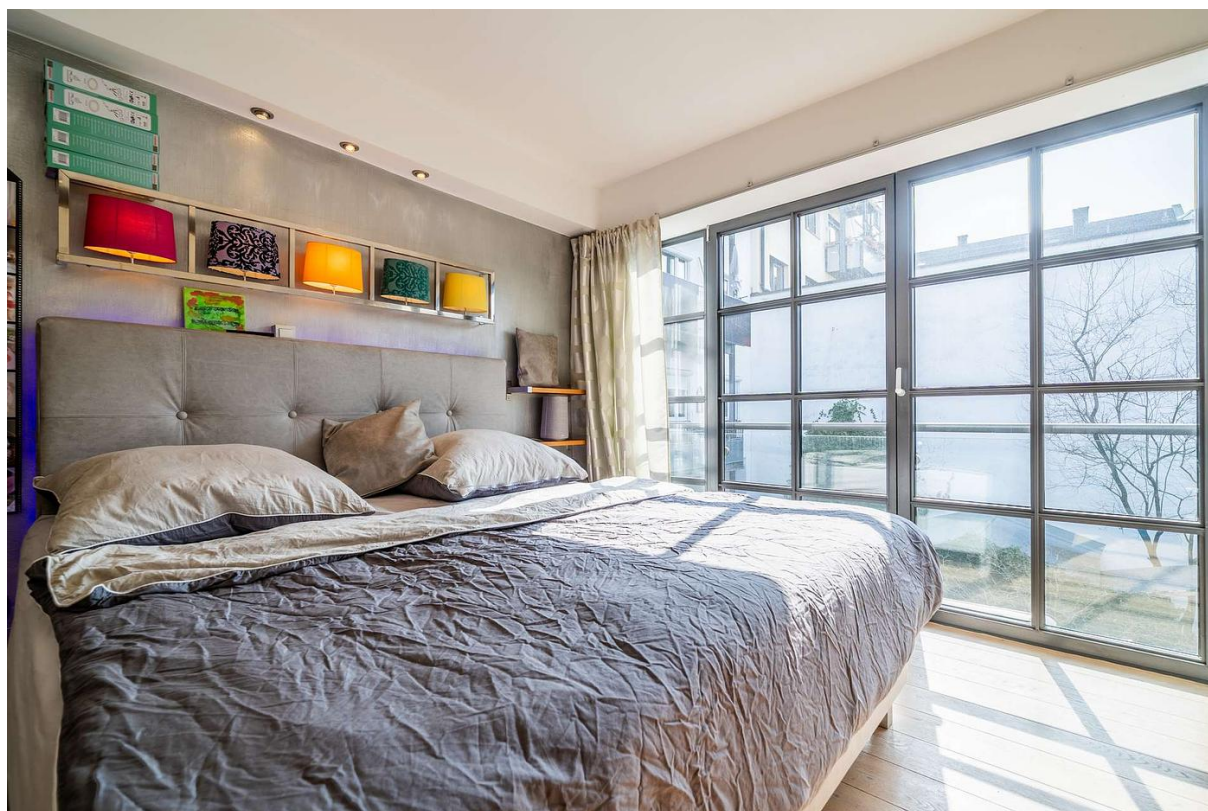
Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

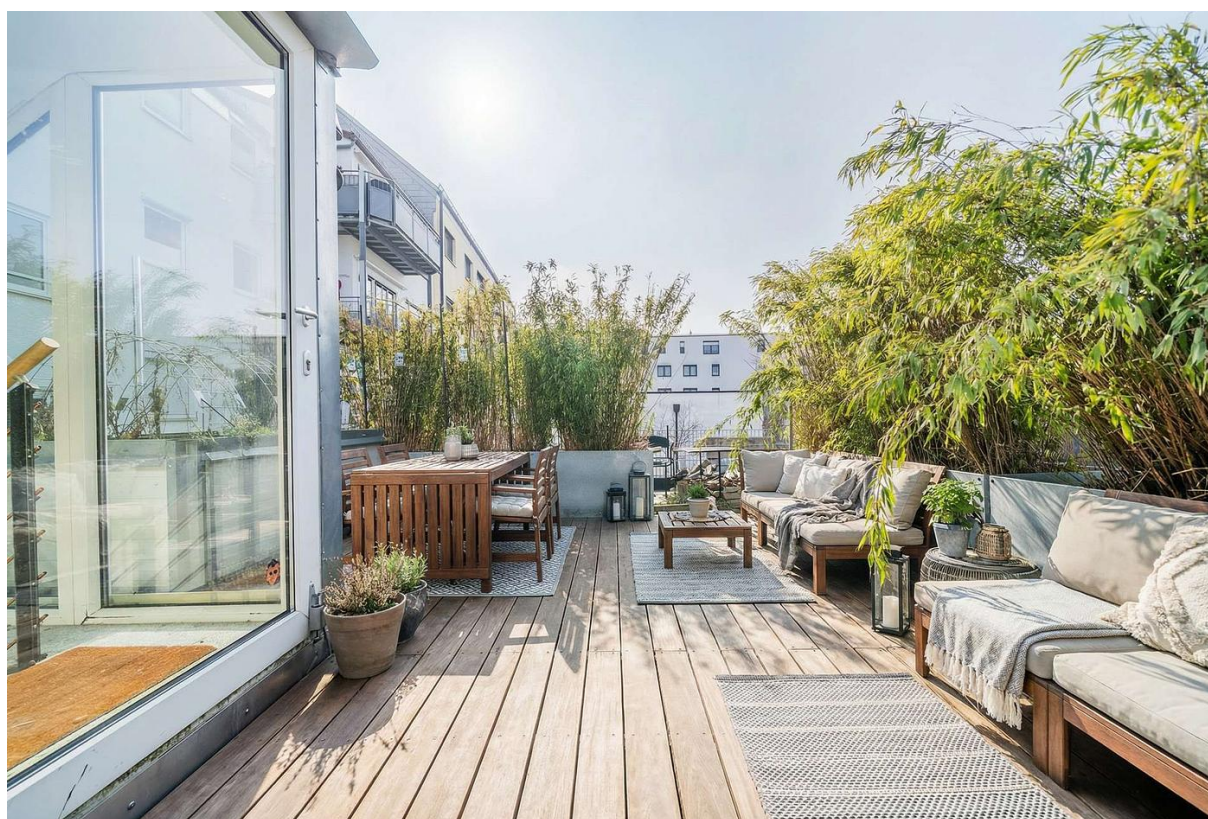
Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.

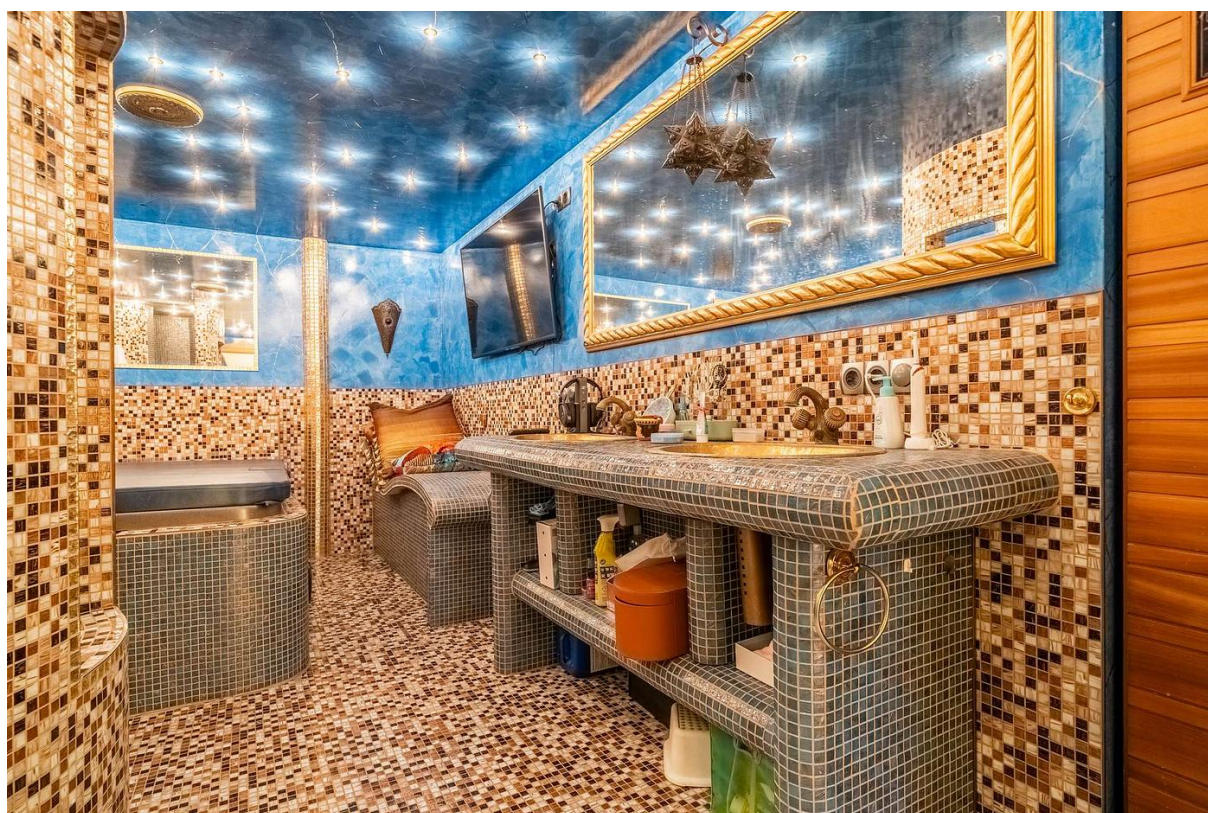


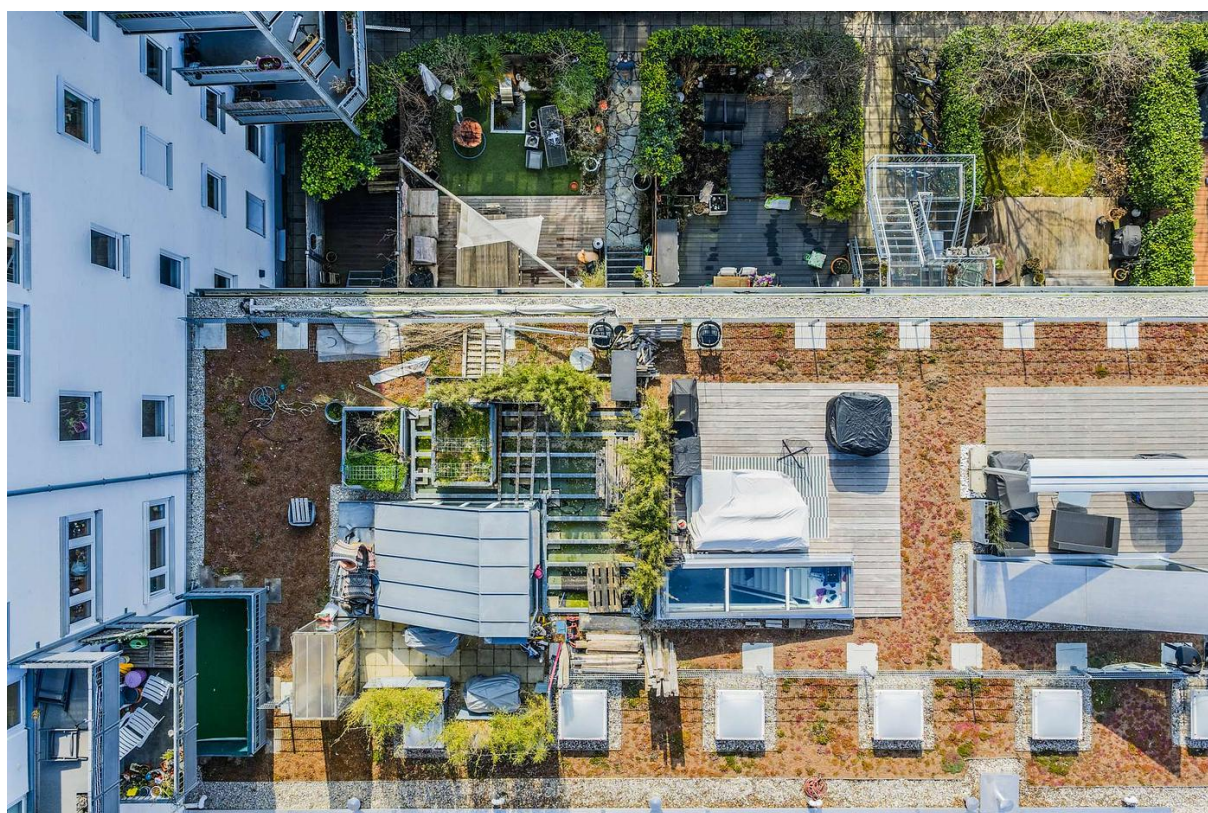










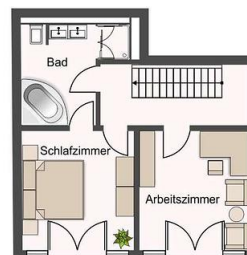




GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

