



81545 München

Exklusive Familien-Villa in stylischer Ästhetik mit Lift, Spa-Bereich und Outdoor-Pool



6.250.000 €

Kaufpreis

311 m²

Wohnfläche

620 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sonja Becker

Tel.: +49 89 15 94 55-58

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	311 m ²
Nutzfläche	423 m ²
Grundstücksfläche	620 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.02.2035
Baujahr (Haus)	2000
Endenergiebedarf	91,8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2000
letzte Modernisierung	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Individualisierter Lift (Vestner) für 5 Personen über sämtliche Geschosse
- Hochwertiger Sichtestrich, mehrfach geschliffen und mit edlem Finish versiegelt, auf allen vier Geschossen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Umfassendes SmartHome-System (myGEKKO) zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung, der Rollläden, etc.
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Individuell designte Stahltreppe über alle vier Geschosse
- Panorama-Kamin mit drei Sichtseiten im Wohn-/Essbereich
- Schreiner-Einbauküche (Schreinerei Eder, Rosenheim) mit Koch-/Essinsel, Dekton-Arbeitsflächen, matt lichtgrauen Fronten, gerillten Paneelierungen und beleuchteter, wandbündiger Vitrine, ausgestattet mit Flächeninduktionskochfeld samt Tepanyaki und zwei Muldenlüftern (Bora), Backofen mit Dampffunktion, Gourmet Guide, integrierten Rezepten u.v.m. (VZug CombAir Steam SL), Wärmeschublade (VZug), Kaffee-Vollautomat (VZug), Geschirrspüler (Miele), XXL-Kühlschrank samt 0°-Boxen, Tiefkühler mit Icemaker, Quooker (Kochendwasser), zwei beleuchteten Rollladen-Schränken und mehreren Apotheker-Vorratsschränken
- Kinderbäder en suite (Obergeschoss), gestaltet mit gespachteltem Beton-Wandfinish, ausgestattet jeweils mit bodengleicher Rainshower-Dusche, maßgeschreinertem Waschtisch samt Unterschrank, vollflächigem Spiegel, italienischer Design-Armatur von Nicolazzi, Design-Handtuchwärmer (Tubes), WC (Flaminia) und wandbündig integriertem WC-Zubehör (Emco)
- Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit gespachteltem Beton-Wandfinish, ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Walk-in-Rainshower-Dusche, Doppel-Waschtisch samt maßgeschreinertem Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, Design-Armaturen von aboutwater und Fantini, Design-Handtuchwärmer (Tubes) und separater WC-Kabine
- Stylishes Gäste-WC (Erdgeschoss) mit Maßeinbauten, Muranoglas-Becken, rundem Spiegel, Design-Leuchten und WC (Kartell für Laufen)
- Hochwertige Schreiner-Maßeinbauten (Schreinerei Eder, Rosenheim, sowie eine Südtiroler Manufaktur): Garderobeneinbauten im Erdgeschoss, Wandverkleidung samt XXL-TV mit Soundbar von Loewe im Wohnbereich, Ankleiden mit innen beleuchteten Schränken samt perfektem Innenleben und Sockelbeleuchtung in beiden Kinder-Suiten und im Obergeschoss, Masterankleide im Dachgeschoss, diverse Einbauten im Spa-Bereich und im Hauswirtschaftsraum
- Professionelles Lichtkonzept mit Design-Leuchten in der Küche und im Wohnbereich,



- Bodenstrahlern im Wohnbereich, Deckenspots und LED-Lichtbändern auf allen Ebenen; diverse hochwertige Design-Leuchten gegen Ablöse zu übernehmen
- Weiße Kunststofffenster, teils erneuert und 2- bzw. 3-fach isolierverglast, teils abschließbar
 - Elektrische Rollläden
 - Taupefarbene Innentüren, teils deckenhoch, stumpf einschlagend, mit mattschwarzen Design-Beschlägen
 - Design-Tapete, Wandleuchten und großer runder Wandspiegel im Entree
 - Großflächiges Schwarzstahl-Element zum Wohn-/Essbereich
 - Maßgefertigte Vorhänge (Stoffe von Lizzo, Ausführung von Schmittinger), elektrisch bedienbar an den überhohen Glasfronten im Essbereich
 - SONOS-Lautsprecher im Wohn-/Essbereich und in der Küche
 - Mehrere Bodentanks im Wohn-/Essbereich
 - Mehrteiliger Weintemperierschrank (Liebherr Vinothek) im Untergeschoss
 - Spa-Bereich mit maßgefertigter Glas-Sauna (Südtiroler Manufaktur), Duschbereich (einschl. Schwalldusche, Kneippschlauch, Rain-Dusche, Handbrause und monolithischem Naturstein-Standwaschbecken) sowie WC
 - Fitness-Fläche mit verspiegelter Wand
 - LAN-Verkabelung
 - Wäscheabwurf
 - Wasserenthärtungsanlage (Judo)
 - Alarmanlage und Außenkameras
 - Video-Gegensprechanlage
 - Gesicherte Lichtschachtabdeckungen
 - Glasfaseranschluss im Haus
 - Garten: verglaster, beleuchteter Freisitz mit elektrischer Schattierung, Betonfliesen-Terrasse, zwei zusätzliche Holzdecks, Bewässerungsanlage (Rainbird), Außenbeleuchtung, einbetonierter XXL-Schirm mit integrierten Heizstrahlern und Beleuchtung sowie elektrischem Öffnungs- und Schließmechanismus, Gartenbeleuchtung, beheizbares Gartenhaus mit Stromanschluss und Hundetunnel
 - Beheizbarer Außen-Pool (max. 8,80 x 4 m), gebaut von A1 Schwimmbadbau, mit Fernwartung durch den Schwimmbadbauer, Folienauskleidung, Innenbeleuchtung, automatischer Rollabdeckung und warmer Außendusche, Pool-Technik von Behncke
 - Freistehende Duplex-Garage (Wöhr) mit zwei Stellplätzen und funkgesteuertem Rolltor, Durchfahrtsbreite ca. 2,70 m, Innenbreite ca. 2,80 m, aktuell genutzt als Abstellfläche, kann jedoch wieder zum Duplex-Parker umgebaut werden
 - Ein Außenstellplatz
 - Funkgesteuertes Hoftor



Beschreibung

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 311 m². Wohnen, Essen und Kochen wurden auf höchstem Niveau interpretiert und befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss umfasst eine Arbeitsgalerie und zwei Kinder-Suiten. Im Dachgeschoss ist ein luxuriöser, weitläufiger Masterbereich untergebracht. Das Untergeschoss bietet einen Spa- und Fitnessbereich samt Sauna sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen.

Mit besonderem Stilgespür ausgesuchte Materialien und exquisite Maßeinbauten vermitteln unpräzise Extravaganz und kosmopolitisches Flair. Die Ausstattung zeugt über alle vier Geschosse von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein; auch die Haustechnik einschließlich SmartHome-System ist auf dem neuesten Stand. Sichtestrich-Böden mit Fußbodenheizung, atemberaubende Glasfronten, ein raffiniertes Lichtkonzept und ein fein abgestimmtes Farbschema verbinden sich zu Interieurs der Extraklasse. Hinzu kommen eine Premium Schreinerküche, ein Panoramakamin, ein BUS-System, wertvolle Maßeinbauten und weitere Annehmlichkeiten.

Ein Lift verbindet alle vier Ebenen stufenfrei miteinander. Im Garten lädt ein beheizbarer Pool zu sportlicher Aktivität und Erholung ein.

Lage

Dieses exklusiv von uns zum Kauf angebotene Design-Juwel befindet sich in bester Altharlachinger Lage. Die umliegenden Straßen werden von charmanter Bebauung aus den 1930er Jahren geprägt und bilden ein intaktes, niveaivolles Umfeld. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete, familienfreundliche Infrastruktur dieses historisch gewachsenen Viertels. In kurzer Gehentfernung sind ein Bio-Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Bank und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Das Albert-Einstein-Gymnasium und das Sportgelände des TSV 1860 erreicht man mit wenigen Schritten. Zu der Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Im Viertel stehen zahlreiche städtische und private Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) zur Auswahl.

Die traditionsreiche „Harlachinger Einkehr“ mit Restaurant, Biergarten und Spielplatz liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die nahe Mentschwaige bietet ausgezeichnete Lokale wie die „Antica Trattoria Nuova“ und den „Gutshof Mentschwaige“ mit idyllischem Biergarten. Zum Tierpark Hellabrunn und zum Flaucher führen Rad- und Fußwege entlang des idyllischen Isarhochufers. Außerdem laden das Naturbad Maria Einsiedel und der Münchner Golfclub Thalkirchen zu sportlicher Aktivität ein. Am nahen Authariplatz verkehrt eine Tram, die umstiegsfrei in die Münchner City führt. Die U-Bahnstation „Mangfallplatz“ erreicht man in wenigen Minuten mit dem Rad.

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.











