80797 München

RESERVIERT:
Modernes Atriumhaus mit Garten und Dachterrasse in Schwabing-West

130 m²
Wohnfläche

100 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m²
Grundstücksfläche	100 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2002
Verkaufstatus	RESERVIERT

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2002

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung

Allgemein		Küche	
Gäste-WC	✓	Einbauküche	✓

Heizungsart		Befeuerung	
Fußbodenheizung	✓	Fernwärme	✓

unterkellert		Bauweise	
unterkellert	ja	Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

RESERVIERT:

- Baujahr: 2002
- Wohnfläche: ca. 130 m² (inklusive 50 % ausgebauter Hobbyraum, Dachterrasse und Terrasse)
- 5 Zimmer im Garten- und Terrassengeschoss + Hobbyraum im Souterrain
- Diskreter Terrassen- und Gartenbereich mit Wendeltreppe zur Dachterrasse
- Großzügige Dachterrasse vor dem Schlafzimmer, teilweise überdacht und verschattet
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Manuell bedienbare Rollläden
- Wärmedämmverbundsystem
- Ziegelbauweise
- Fernwärme
- Heizungswartung erfolgt jährlich
- Zwei abschließbare Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang ins Haus
- Monatliches Hausgeld: 318 € (zzgl. 36 € pro TG-Stellplatz)
- Gepflegter Gartenbereich
- Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice

Die Modernisierungsmaßnahmen zwischen 2016 und 2018
- Holzboden im Hobbyraum
- optimierte Raumaufteilung im Souterrain
- Einkofferung der Leitungen
- neue Fliesen
- Einbau Entkalkungsanlage
- Erneuerung der Küche
- Erneuerung der Holztreppen
- neue Gartengestaltung 2016
- automatische Bewässerung und Beleuchtung im Garten
- Fahrradabstellbügel vor Eingang 2016
- Wendeltreppe und Gartenschrank 2016/18
- neue Hebeanlage 2017
- Dachterrasse teilweise überdacht und verschattet (2018)

Weitere Maßnahmen:
- neue Bepflanzung 2024
- Anstrich/ Abdichtung Fassade und Eingangstüre 2025
- Plissees (Leha) an allen EG-Fenstern und Bädern

- Attika- Verblechung Atriumbetonmauer

Beschreibung

RESERVIERT:
Modernes Atriumhaus mit Garten und Dachterrasse in Schwabing-West
- sehr ruhige Wohnlage
- viel Privatsphäre und Diskretion
- direkter Zugang von der Tiefgarage ins Haus

Dieses attraktive Atriumhaus in Schwabing-West vereint moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und attraktive Ausstattung. Das 2002 erbaute Haus bietet ca. 130 m² Wohnfläche (inklusive 50 % des ausgebauten Hobbyraums) auf Erd-, Ober- und Untergeschoss. Insgesamt stehen fünf Zimmer plus Hobbyraum zur Verfügung – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice.

Der diskrete Terrassen- und Gartenbereich mit Wendeltreppe führt zur großzügigen Dachterrasse, die direkt vor dem Schlafzimmer liegt. Teilweise überdacht und verschattet, eignet sie sich perfekt zum Entspannen, für sportliche Aktivitäten oder laue Sommerabende mit Familie und Freunden.

2016 wurde das Untergeschoss umfassend modernisiert: Holzboden im Hobbyraum, optimierte Raumaufteilung, Einkofferung der Leitungen, Einbau einer Entkalkungsanlage, Fliesenbelag, Küche und Holztreppen erneuert. 2018 erfolgte die teilweise Überdachung und Verschattung der Dachterrasse.

Für hohen Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung, manuell bedienbare Rollläden, Wärmedämmverbundsystem, Ziegelbauweise und Fernwärme. Zwei abschließbare Tiefgaragenstellplätze bieten direkten Zugang ins Untergeschoss.

Das monatliche Hausgeld beträgt 318 €, zuzüglich 36 € pro TG-Stellplatz. Das gepflegte Umfeld, die private Dachterrasse und der begrünte Garten machen dieses Haus zu einer idealen Kombination aus Ruhe, Komfort und städtischem Wohnflair.

Dieses Atriumhaus bietet exklusives Wohnen, attraktive Freiflächen und eine zentrale Lage – perfekt für Käufer, die Privatsphäre, modernes Design und hochwertigen Wohnkomfort schätzen.

.

Lage

RESERVIERT:

Das angebotene Atriumhaus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens, im beliebten Stadtteil Schwabing-West. Dieser Standort verbindet die Vorzüge urbanen Lebens mit einem hohen Maß an Ruhe und Wohnqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnensembles, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ebenso bequem erreichbar wie Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Verschiedene Cafés, Restaurants und kleine Läden prägen das lebendige Viertel und sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld.

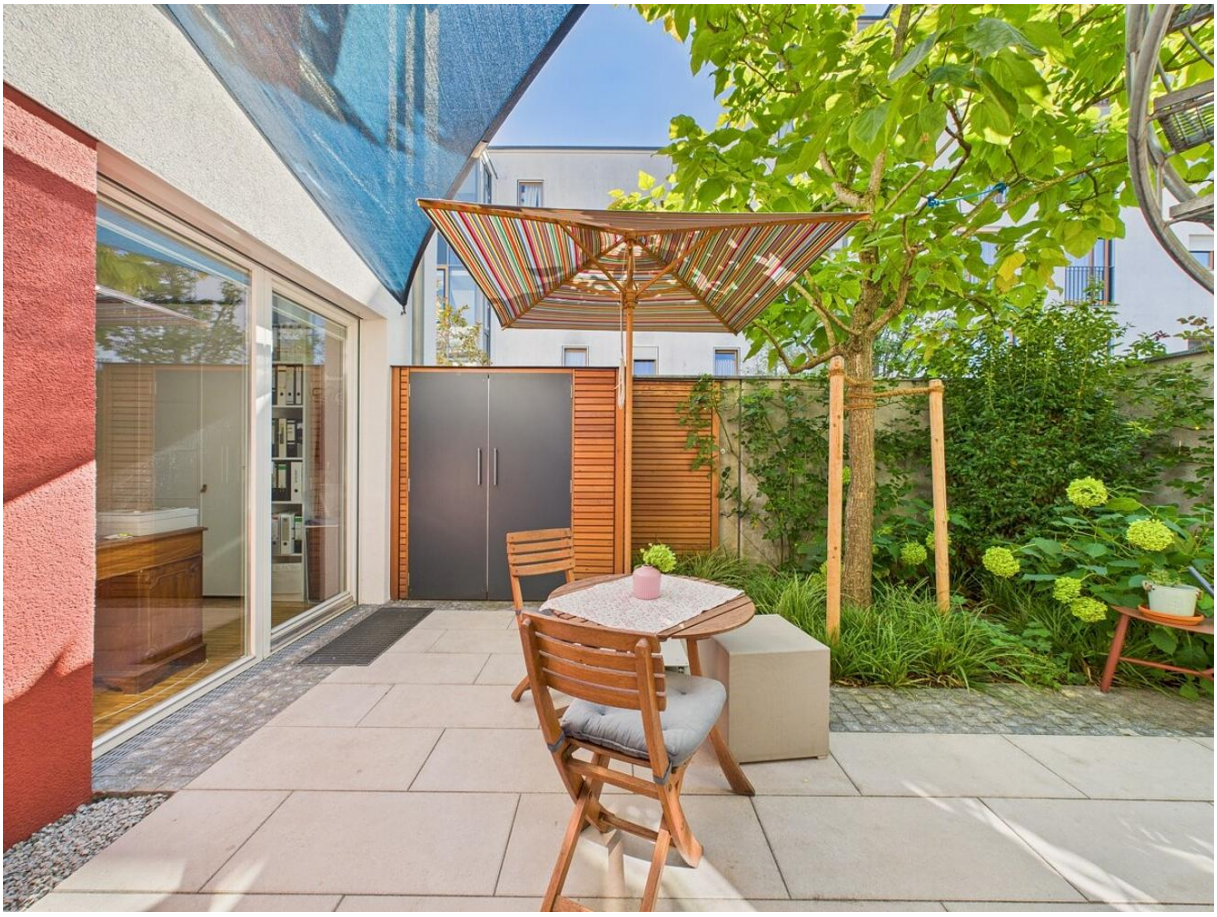
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere U-Bahn- und Tramlinien

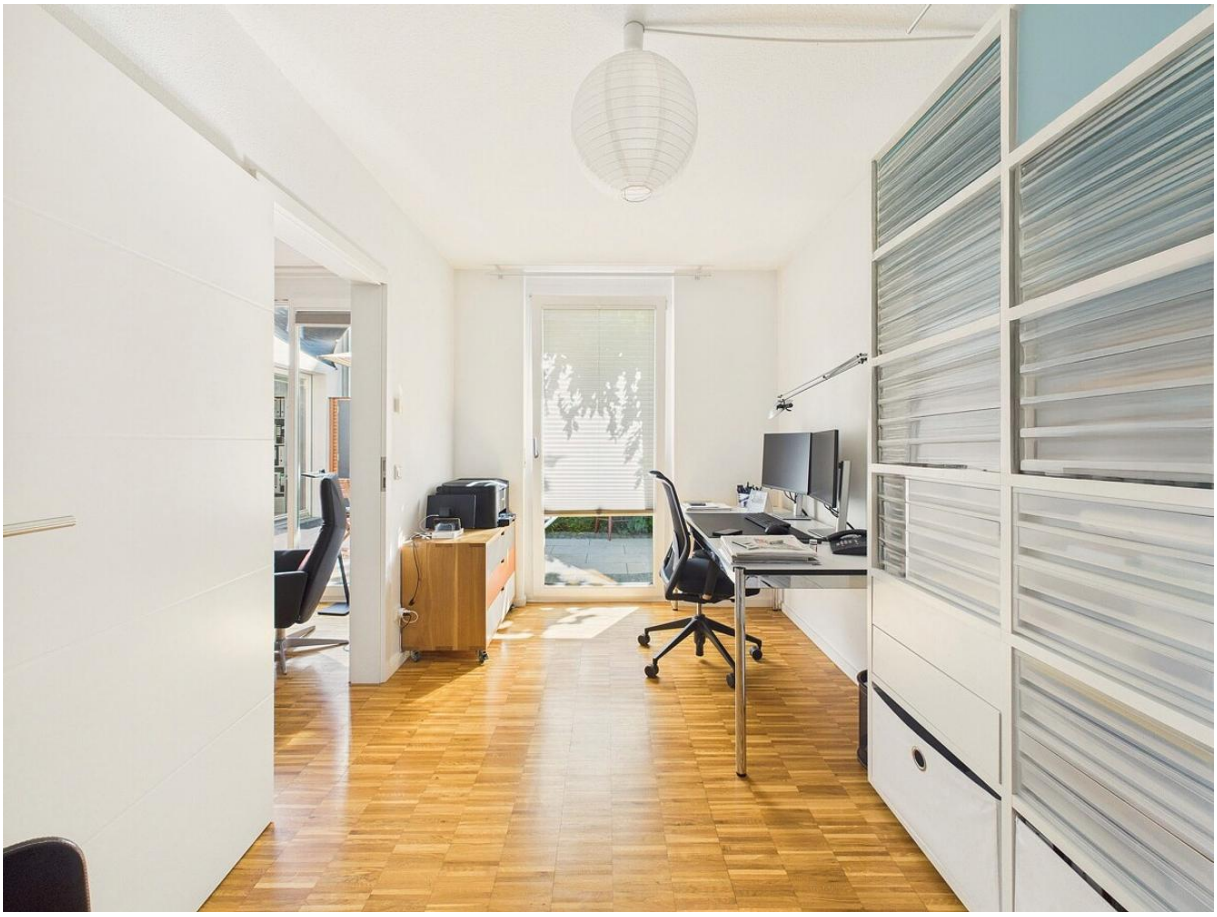
gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto sind Sie über den nahegelegenen Mittleren Ring bestens vernetzt – ideal für Pendler und Vielfahrer.

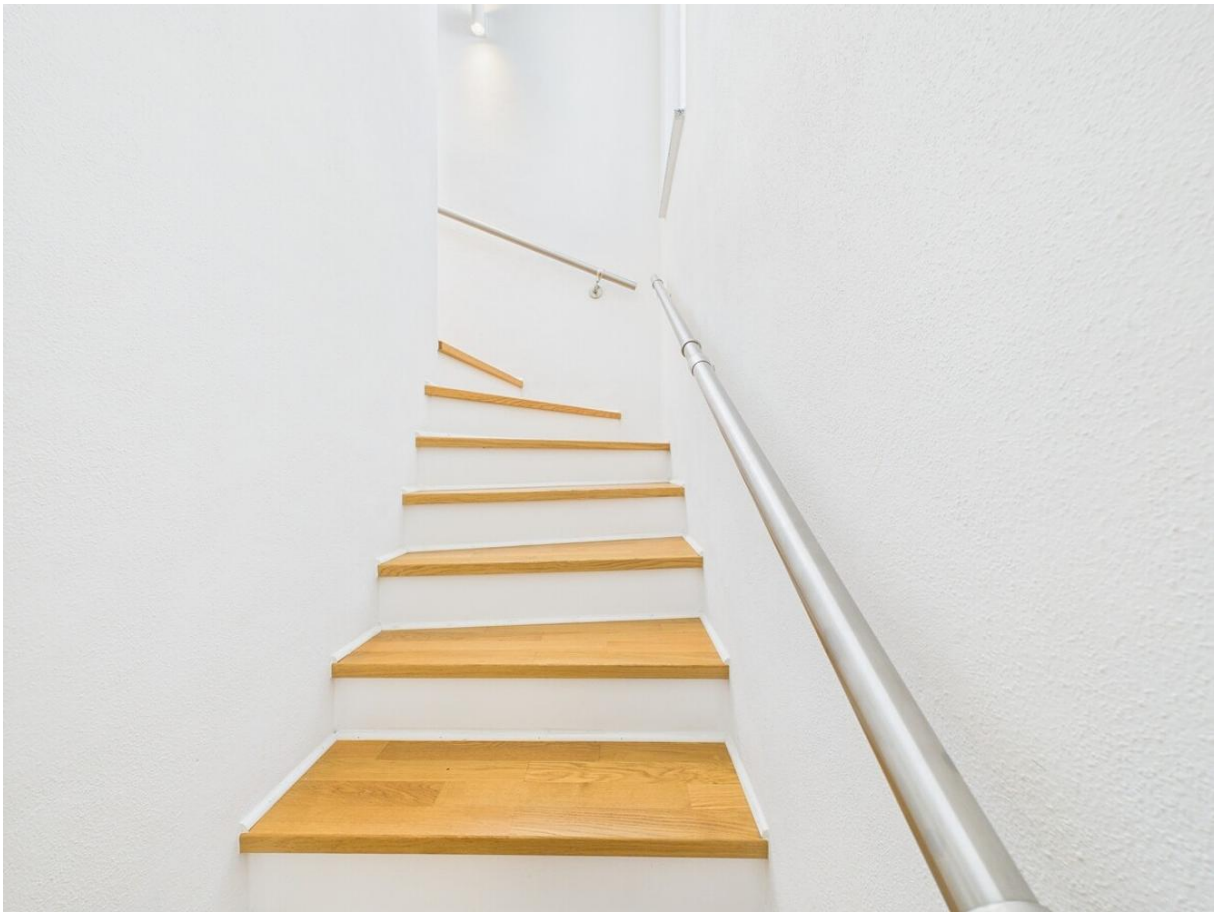
Besonders attraktiv ist die Nähe zu großzügigen Grünanlagen. Der Luitpoldpark sowie der Olympiapark bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Ob Joggen, Radfahren, Spaziergänge oder gemütliche Stunden mit der Familie im Grünen – hier findet jeder seinen persönlichen Ausgleich zum Stadtleben.

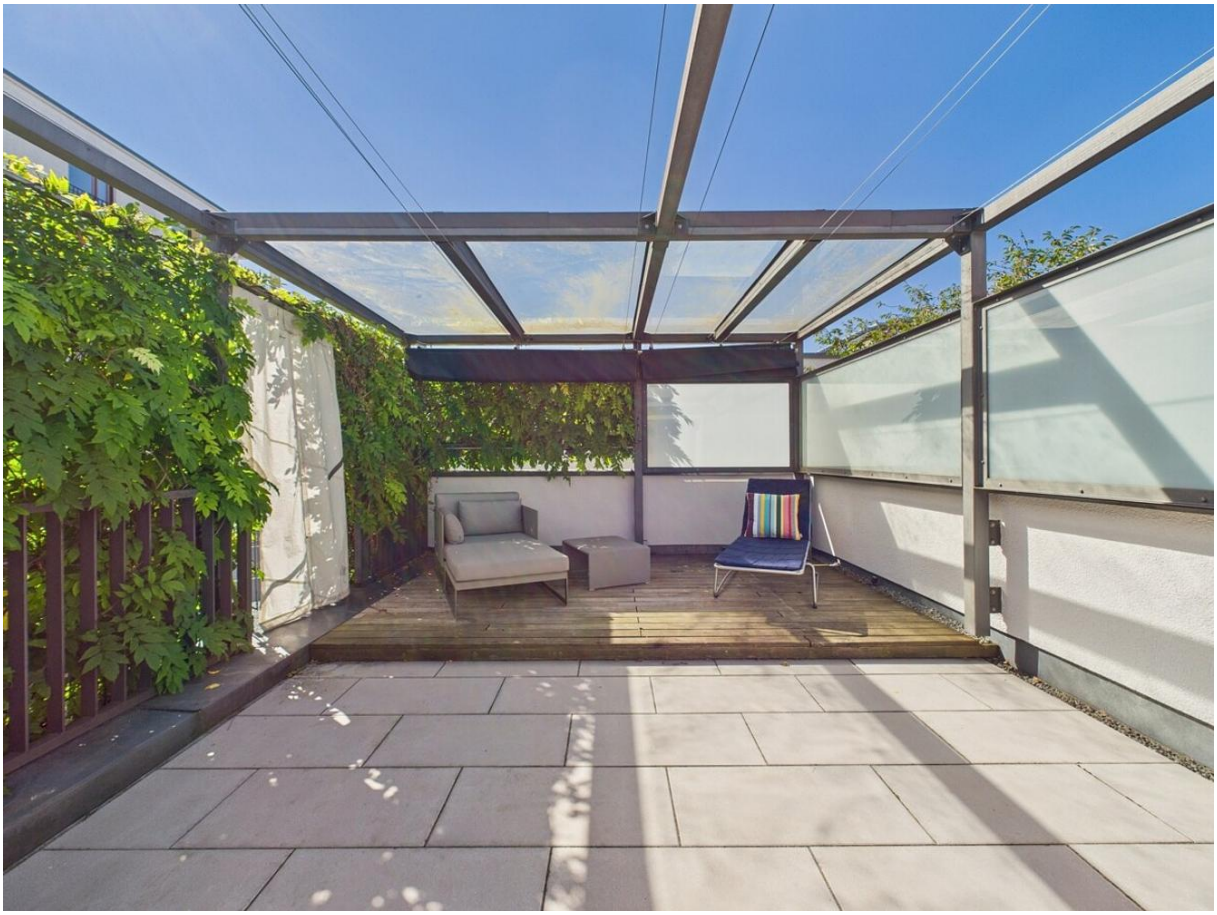
Darüber hinaus zeichnet sich die Lage durch ihr vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot aus: Theater, Kinos, Museen und Galerien liegen nur wenige Minuten entfernt und unterstreichen die Lebensqualität dieser Wohngegend.

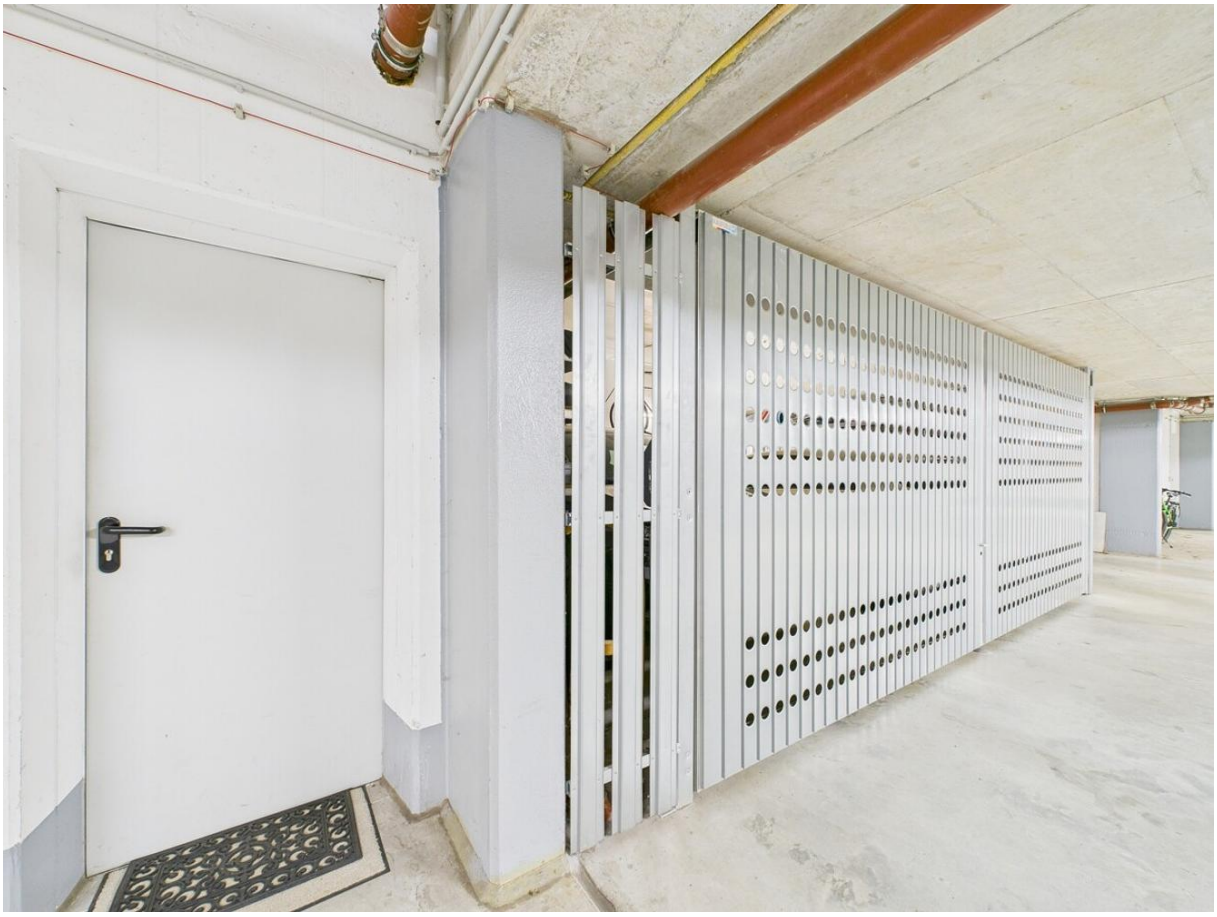
Insgesamt bietet das Umfeld alles, was man sich für komfortables Wohnen in der Landeshauptstadt wünscht: eine ruhige, grüne und familienfreundliche Lage mit gleichzeitig kurzen Wegen in die pulsierende Innenstadt – eine Kombination, die München so besonders macht.

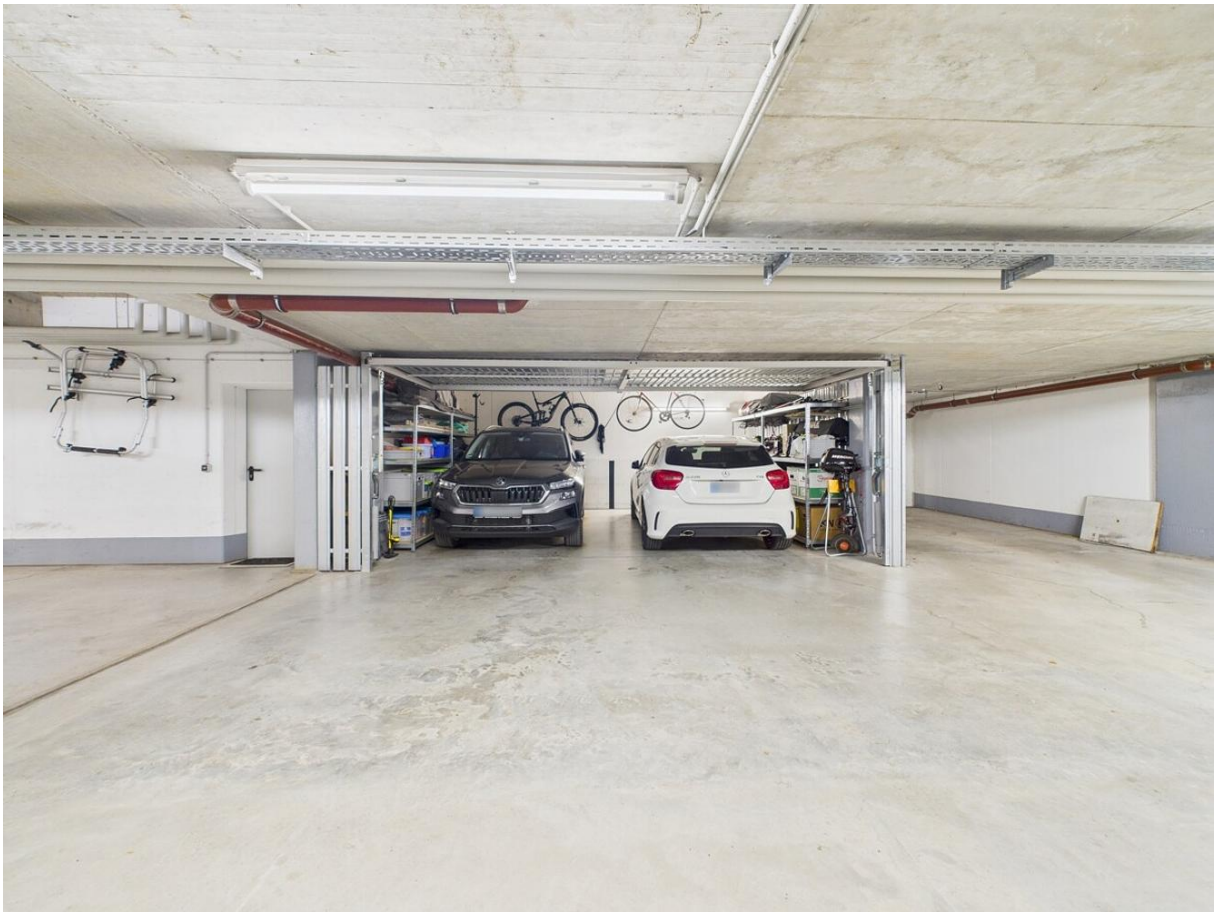


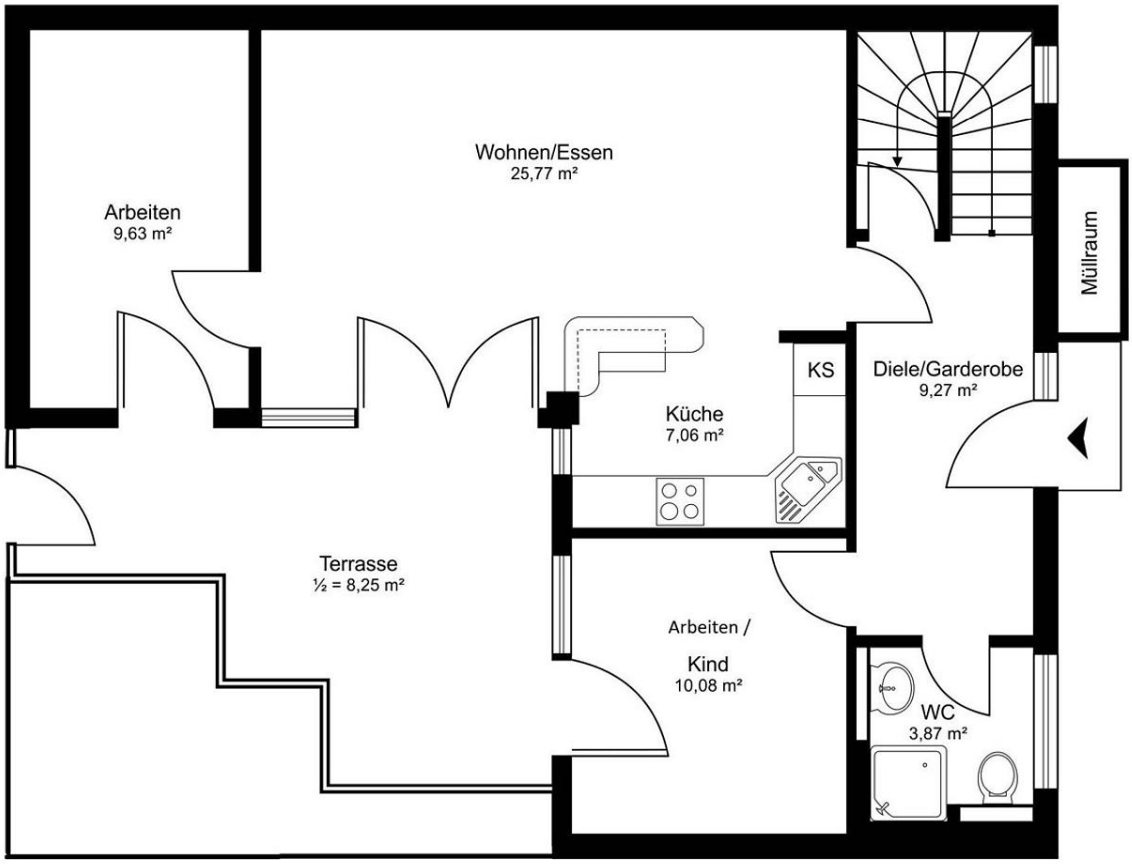


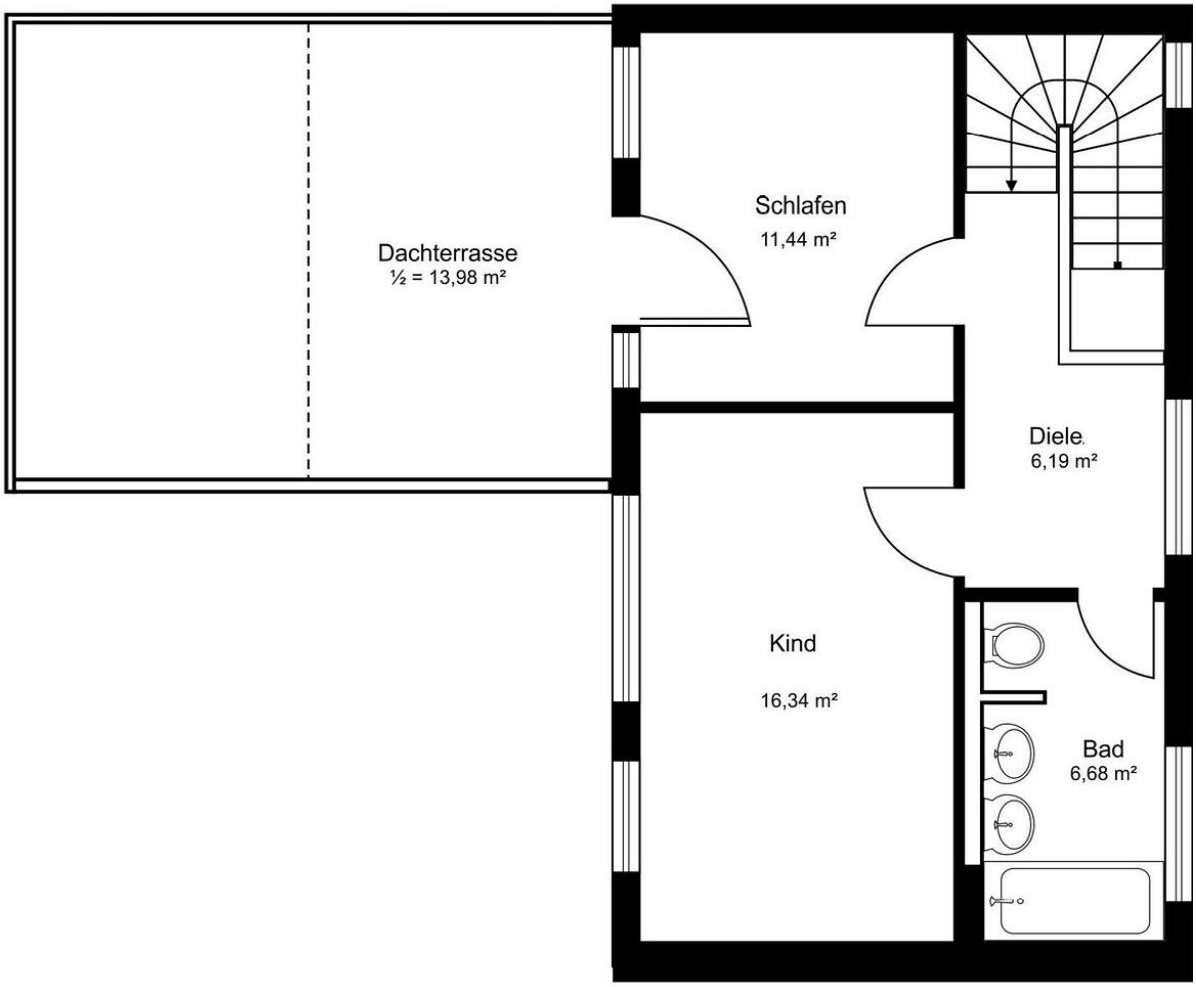


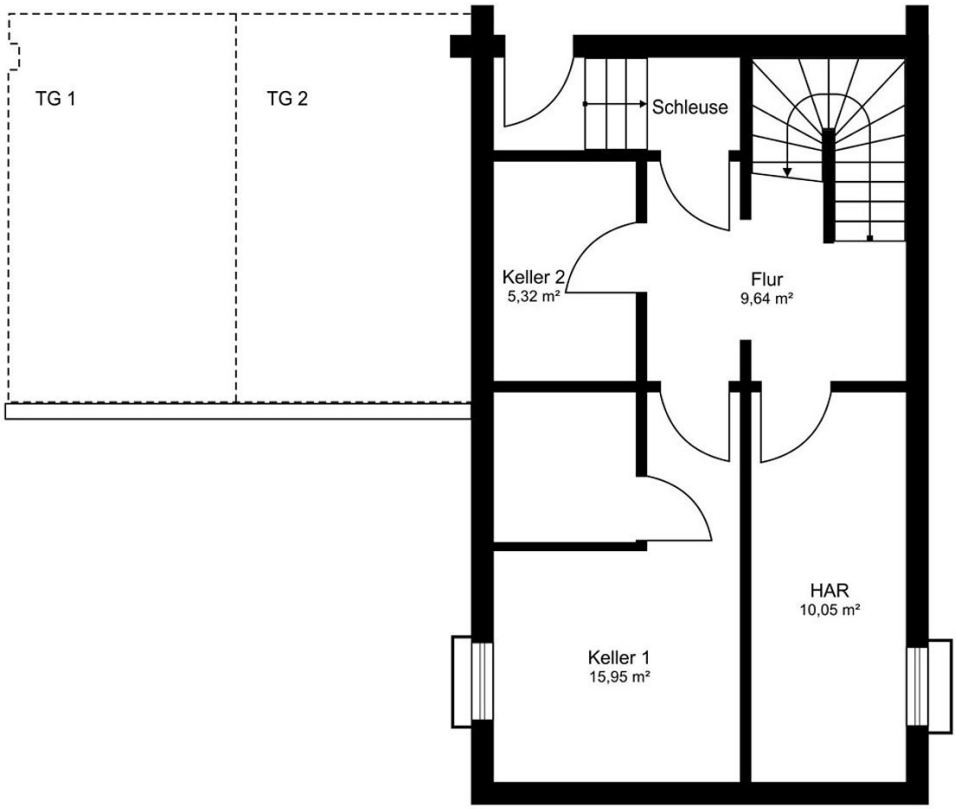







Arbeiten
9,63 m²
Wohnen/Essen
25,77 m²
Müllraum
KS
Diele/Garderobe
9,27 m²
Küche
7,06 m²
Terrasse
½ = 8,25 m²
Arbeiten /
Kind
10,08 m²
WC
3,87 m²


Dachterrasse
½ = 13,98 m²
Schlafen
11,44 m²
Diele
6,19 m²
Kind
16,34 m²
Bad
6,68 m²


TG 1
TG 2
Schleuse
Keller 2
5,32 m²
Flur
9,64 m²
HAR
10,05 m²
Keller 1
15,95 m²