



**81549 München**

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung - Stilvoller Rückzugsort mit zwei Balkonen und hohem Wohnkomfort**



**1.070.000 €**

Kaufpreis

**97,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**101,2 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

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

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	97,4 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	101,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	Q2 2026
--------------	---------

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.070.000 €
provisionspflichtig	×

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	07.11.2034
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	19,0
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### GEBÄUDE:

- Hochwertige Ziegelbauweise
- Klare, moderne Architektur mit klassischer Fassadengliederung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Kunststoff-/Aluminiumfenster
- Tiefgarage mit Fahrzeuglift – ausgelegt für Fahrzeuge mit einer Höhe von ca. 1,60 m – 1,65 m, einer lichten Breite von mindestens 2,50 m und einer lichten Tiefe von ca. 5,00 m
- Repräsentative Gemeinschaftsflächen

### WOHNRÄUME:

- Eichenparkettboden hell geölt im Schiffsverband verlegt
- Weiße Innentüren mit schwarzen Griffwerk-Beschlägen
- Schalter und Steckdosen: Gira E2 in weiß matt
- Elektrische Rollläden
- Raumhohe Fensterfronten
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regelbar
- Decken-Einbauspots

### KÜCHE (VORBEREITET FÜR KÄUFERWAHL):

- Anschluss- und Planungskonzept für offene Küchenlösungen
- Helle, offene Wohn-/Essbereiche mit Bezug zur Terrasse oder zum Balkon

### SANITÄR & BÄDER:

- Fliesen: Kronos „La Reverse“
- Grohe-Armaturen (Essence & Cosmopolitan) in „Hard Graphite“ (gebürstet)
- Sanitärobjekte: Villeroy & Boch – Serien „Collaro“ und „Subway“
- Bodengleiche Walk-in-Duschen
- Badewanne
- Hochwertige Keramik und Spiegel mit Beleuchtung
- Design-Heizkörper von TUBE Radiatori (Modell „Smart K“)



AUSSENBEREICHE:

- Balkone mit hochwertiger Gestaltung
- Hauseigene Tiefgarage mit barrierefreiem Zugang



## Beschreibung

In ruhiger und gewachsener Wohnlage präsentiert sich diese ca. 97,4 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Neubauensembles „Haus Maximilian“ als stilvoller Rückzugsort mit hohem Wohnwert. Die architektonisch durchdachte Grundrissgestaltung, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung, schafft ein ebenso repräsentatives wie behagliches Zuhause.

Der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich mit bodentiefen Fenstern bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch viel Licht und Großzügigkeit. Zwei Schlafzimmer sorgen für Flexibilität und Wohnkomfort – eines mit stilvollem Badezimmer en Suite samt Badewanne, das andere mit Zugang zum eigenen Balkon – ideal als Kinder- oder Gästezimmer. Ein zusätzliches Duschbad rundet das Raumangebot perfekt ab. Zwei Balkone – nach Osten und Westen ausgerichtet – bieten je nach Tageszeit sonnige oder schattige Plätze und erweitern den Wohnraum nach draußen.

Die Ausstattung folgt dem anspruchsvollen Gesamtkonzept des Hauses: Hell geöltes Eichenparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen in Naturtönen, edle Grohe-Armaturen in gebürstetem Graphit sowie Sanitärkeramik von Villeroy & Boch setzen ästhetische Akzente. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und dezentrale Wohnraumbelüftung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit Fahrzeugaufzug rundet das Angebot ab und garantiert komfortables Parken direkt im Gebäude.

## Lage

Das Neubauprojekt Haus Maximilian befindet sich in Obergiesing – einem der dynamischsten und zugleich grünsten Stadtteile Münchens. Hier verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Erholung. Der weitläufige Perlacher Forst, der Weißenseepark sowie die idyllischen Isarauen sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Im näheren Umfeld bieten die Chiemgaustraße, Schwanseestraße und Balanstraße eine hervorragende Versorgung – von Supermärkten und Drogerien über Bäckereien bis zu Schulen und Kindertagesstätten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Bushaltestelle Pöllatstraße (Linie 220) liegt nur etwa drei Gehminuten entfernt, zur Tramhaltestelle Schwanseestraße (Linie 18) spaziert man rund acht Minuten. Den U-Bahnhof St.-Quirin-Platz (U1) erreicht man bequem in etwa drei Minuten mit dem Rad oder in 13 Minuten zu Fuß. Der S-Bahnhof Giesing mit den Linien S3 und S6 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar – rund fünf Minuten per Fahrrad oder neun Minuten mit dem Bus.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden – der Autobahnanschluss A8 liegt nur etwa 1,9 Kilometer entfernt. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße, gepaart mit der Nähe zur Natur und einer erstklassigen Infrastruktur, macht Haus Maximilian zu einer Adresse, die urbanes Wohnen und hohe Lebensqualität auf perfekte Weise vereint.

## Sonstige Angaben

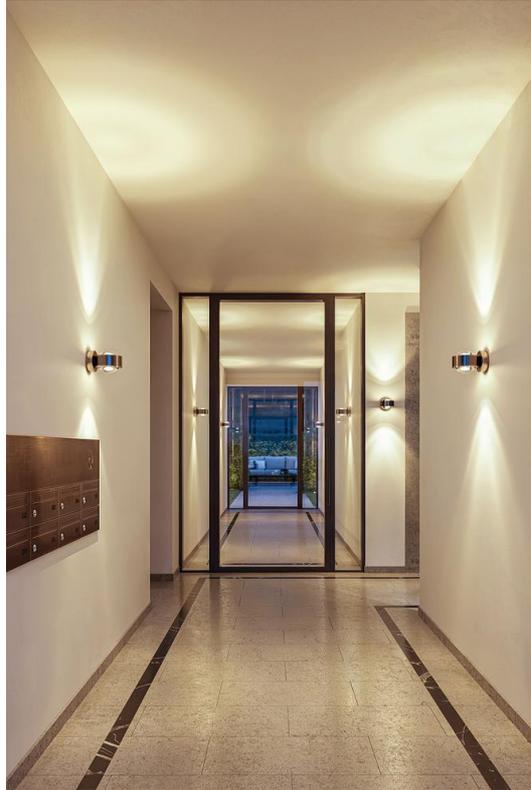
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

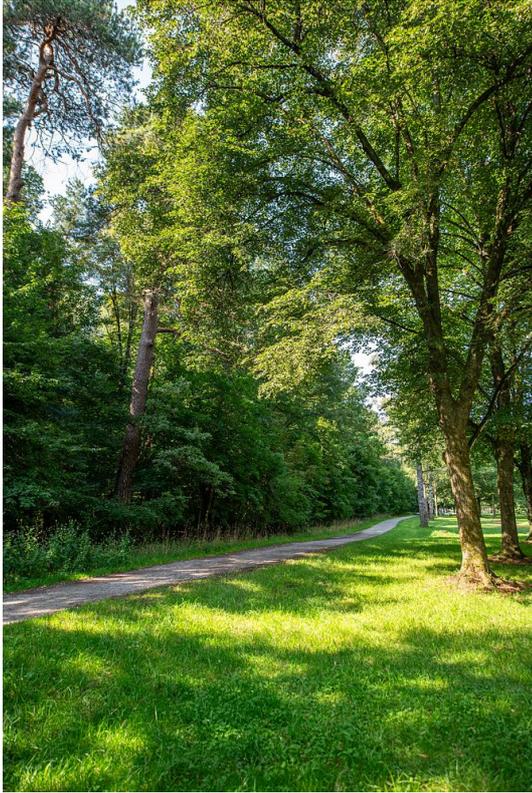
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



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









Der Grundriss liegt der uns vorliegende Aufteilungsgesamtheit vom 28.08.2023 zu Grunde. Alle m²-Angaben sind Wohnfläche und spiegeln den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigte sind die Flächenangaben gemäß dieser Pläne. Im Zuge der Auslieferungsgestaltung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.  
Wohnung und Kabelaufstellung sind Eigentümerentscheidungen und ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



**GRUNDRISS  
WOHNUNG 3**

**1. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	97,4	3,8	101,2
Diele	11,5		11,5
Wohnen/Essen/Kochen	39,8		39,8
Schlafen	18,3		18,3
Kind	12,3		12,3
Bad	4,8		4,8
Duschbad	4,6		4,6
HWR	2,3		2,3
Balkon 1 zu 1/2	1,9	1,9	3,8
Balkon 2 zu 1/2	1,9	1,9	3,8
<b>Gesamt 1. Obergeschoss</b>	<b>97,4</b>	<b>3,8</b>	<b>101,2</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
Raumhöhen ca. 2,50 m

