



81925 München

Großzügiges Penthouse mit fantastischer Dachterrasse in Toplage Herzogpark



1.750.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

264 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Theresa Heinze

Tel.: +49 89 15 94 55-45

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Nutzfläche	264 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	152 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	13

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.750.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	675 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.11.2034
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchskennwert	140,7
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichenparkett, durchgehend verlegt, 2024 abgeschliffen und neu geölt
- Panorama-Kamin im Wohnbereich
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit Eichenparkett, ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche, Aufsatzwaschbecken samt Unterschrank, Dornbracht-Unterputzarmatur und halbhoch abgetrennter WC-Nische, Maßeinbauten und Deckenspots
- Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet
- Maßeinbauten im Ankleidezimmer und in der Vorrats-/Abstellkammer
- Spots in Diele, Badezimmer, Ankleide und Vorratskammer
- Weiße Innentüren
- Kunststofffenster, 2-fach verglast, erneuert 2024
- Manuelle Rollläden
- Gegensprechanlage
- Vierseitig umlaufende Dachterrasse: Außen-Kamin, elektrische Markise, Heizstrahler, Wandschrank, Polstertruhe und Wasseranschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Kellerabteil, ca. 9 m², mit Regaleinbauten



Beschreibung

Die lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung erstreckt sich über das gesamte 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur fünf Einheiten und begeistert durch ihren äußerst großzügigen und durchdachten Grundriss, der Wohnen und Schlafen ideal gliedert. Das Gebäude liegt eingebettet in ein parkähnliches Grundstück mit prachtvollem Baumbestand – so entsteht an einer herausragendsten Adressen Münchens Diskretion und Privatsphäre.

Das Raumangebot verteilt sich über ca. 150 m² und umfasst einen repräsentativen Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche, ein kombiniertes Gäste-/Arbeitszimmer sowie einen Masterbereich, der aus Schlafzimmer, Ankleideraum und Bad besteht. Eine Vorrats-/Abstellkammer und ein Gäste-WC komplettieren dieses reizvolle Objekt. Ein Highlight ist die komplett umlaufende, ca. 152 m² große Dachterrasse, die ein atemberaubendes Outdoor-Refugium mit Traumblicken in die noble Umgebung bildet.

Durchgängig verlegtes Eichenparkett, soeben abgeschliffen und neu geölt, ein Innen- und ein Außenkamin, Maßeinbauten und zeitloses Baddesign bilden die gepflegte Ausstattung. Die Fenster wurden kürzlich komplett erneuert. Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Lage

Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dabei herrlich grün, besticht diese Wohngegend durch exquisite Villenbebauung; stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen das Bild dieses privilegierten Viertels. Der idyllische Grünzug am Brunnbach ist nur wenige Schritte entfernt, und auch das Isarhochufer erreicht man schnell zu Fuß.

Die exklusiv von uns angebotene Penthouse-Wohnung liegt absolut ruhig inmitten einer Tempo-30-Zone an einer der nobelsten Adressen Münchens. Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Papeterie, Bank, Apotheke). Ausgewählte Frischwaren bekommt man im Feinkostgeschäft „Marks“; das angegliederte Bistro ist ein beliebter Treffpunkt und lädt zum Verweilen bei einem Kaffee oder kleinen Gerichten ein. Im nahen Altbogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Neben Feinkost Käfer sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“, der „Bogenhauser Hof“ und das „Chuchin“ schnell erreichbar.

Die nahe Isar ist mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert verbunden. Nur einen Spaziergang entfernt, lockt die „Emmeramsmühle“ mit ausgezeichnete Gastronomie in exquisitem Ambiente und im Sommer mit einem zauberhaften Gastgarten.

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.











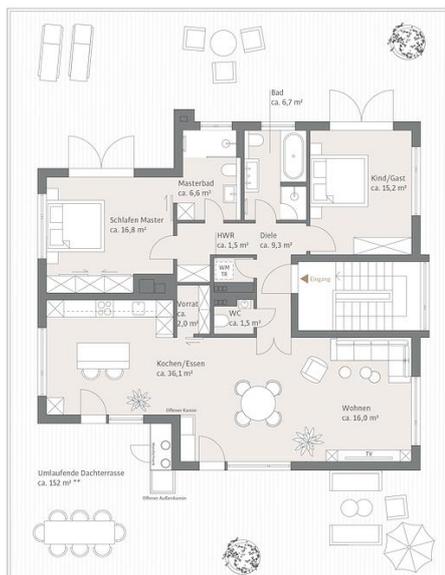
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	149,7	114,0	263,7
Diele	10,8		10,8
Küche	16,8		16,8
Wohnen/Essen	36,1		36,1
Arbeiten	16,0		16,0
Schlafen	15,2		15,2
Bad	6,7		6,7
Ankleide	6,6		6,6
Vorrat	2,0		2,0
WC	1,5		1,5
Uml. Dachterrasse zu ¼	38,0	114,0	152,0
Gesamt 2. Obergeschoss	149,7	114,0	263,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

** = zu ¼ in Wfl.

Raumhöhen bis zu ca. 2,42 m



UMBAUVORSCHLAG 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss n. Umbau	149,7	114,0	263,7
Diele	9,3		9,3
Kochen/Essen	36,1		36,1
Wohnen	16,0		16,0
Vorrat	2,0		2,0
WC	1,5		1,5
Schlafen Master	16,8		16,8
Masterbad	6,6		6,6
HWR	1,5		1,5
Bad	6,7		6,7
Kind/Gast	15,2		15,2
Uml. Dachterrasse zu ¼	38,0	114,0	152,0
Gesamt n. Umbau	149,7	114,0	263,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

** = zu ¼ in Wfl.

Raumhöhen bis zu ca. 2,42 m

