



81925 München

Neubau: Familiengerechte 4-Zimmer-Wohnung mit charmanter Süd-West-Terrasse



4.460.000 €

Kaufpreis

160,23 m²

Wohnfläche

165,68 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160,23 m ²
Nutzfläche	165,68 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab 4. Quartal 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.460.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.10.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	20,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Terrasse mit ca. 11 m², Südwest-Ausrichtung und Blick in die grüne Gartenstadt
- Raumhöhen im 1. Obergeschoss von ca. 2,77 Meter
- Hochwertige Eichen-Dielenböden
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, nachhaltig über Grundwasser
- Exklusive Natursteinbäder mit Ausstattung von Dornbracht und Villeroy & Boch sowie elektrischem Handtuchheizkörper
- Holzfenster in Eiche Natur mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch gesteuerte Textilrollos als Sonnenschutz und zur Verdunklung (in den Schlafräumen)
- Raumhohe Innentüren mit einer Durchgangshöhe von 2,40 Meter, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern, Edelstahl-Beschläge (FSB)
- Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Modernes KNX-BUS-System mit Gira Homeserver und Tablet-Steuerung
- Grundwasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgarage: 1-2 PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze mit Anschluss für E-Mobilität
- Abstellraum im 1. Untergeschoss
- Komfortable Paketstation im Hauszugangs-Bereich



Beschreibung

Mit einer Fläche von ca. 160 m² Wohnfläche, dem gut durchdachten Grundriss und der hochwertigen Ausstattung erfüllt diese Wohnung alle Anforderungen an ein erstklassiges Familiendomizil. Lichtfülle, Großzügigkeit und ein einladendes Ambiente prägen die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss einer anspruchsvollen, modernen Stadtvilla.

Eine Diele mit Garderobenmöglichkeit bildet den Auftakt zu diesem hochwertigen Objekt. Im Mittelpunkt steht ein optimal nach Süden und Westen ausgerichteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Dieses licht- und sonnendurchflutete Raumgefüge ist perfekt geschnitten, vereint alle drei Funktionen auf harmonische Weise und lässt sich bestens möblieren. Es sind Anschlüsse für eine Kochinsel vorhanden. Ergänzt wird der Wohn-/Essbereich durch eine sonnige Terrasse, die sich ideal nach Süden und Westen orientiert und einen zauberhaften Rahmen für Mahlzeiten im Freien bildet. Hinzu kommt eine beeindruckende Master-Suite. Eine imposante Flügeltür führt ins Schlafzimmer, während das weitläufige Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch und separater WC-/Bidet-Kabine ausgestattet ist. Eine Ankleide bietet reichlich Stellflächen für individuelle Einbauten. Komplettiert wird diese Wohnung durch zwei weitere attraktive und flexibel nutzbare Zimmer, ein zusätzliches Duschbad, ein Gäste-WC und eine Hauswirtschaftskammer.

Das Neubau-Projekt ARRIVÉ umfasst zwei autarke, ebenso exklusiv wie die Wohnungen selbst ausgestattete Einlieger-Apartments im Souterrain. Beide Einheiten sind bestens belichtet (Belichtungsnachweis liegt vor) und bieten sich als perfekte Ergänzung des Domizils an – zur Unterbringung von Gästen, älteren Kindern, Au-Pair oder Pflegepersonal. Als Homeoffice oder Fitnessbereich. Oder einfach als Rückzugsort „für mich allein“. Die Einlieger-Apartments können separat erworben werden und sind nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Der Rohbau ist errichtet, der Innenausbau schreitet zügig voran und die Fertigstellung ist zu Ende 2025 geplant.

Die Wohnungen im ARRIVÉ gelten als förderfähige Wohnungen und fallen damit unter das Wachstumschancengesetz. Dies ermöglicht Kapitalanlegern, nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung jährlich 5% der Investitionskosten steuerlich geltend zu machen.

Das Projekt ARRIVÉ verfügt über einen Energiebestwert von A+. Damit ist eine zinsvergünstigte Immobilienfinanzierung erhältlich. Dieses "grüne Darlehen" macht den Kauf einer Neubauwohnung in diesem Projekt besonders attraktiv. Wir beraten Sie gerne.

Lage

Der Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese privilegierte Gegend durch exquisite Villenbebauung: Stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen das Bild, alter Baumbestand vermittelt parkähnliches Flair. Der idyllische Grünzug am Brunnbach ist nur wenige Schritte entfernt; auch das Isarhochufer mit seinen ausgedehnten Spazierwegen erreicht man schnell zu Fuß.

Die Geschäfte am Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Papeterie, Bank, Apotheke). Das stadtbekanntes Feinkostgeschäft „Marks“ hat hochwertige Lebensmittel und Spezialitäten, Fisch und Meeresfrüchte, ausgesuchtes Obst und Gemüse im Angebot. Im angeschlossenen Bistro werden Tagesgerichte, Kaffee und Kuchen serviert. Im nahen, per Rad schnell erreichbaren Altbogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Auch erstklassige Restaurants wie die „Käfer-Schänke“, das „Chuchin“, das „Hippocampus“, der kürzlich neu eröffnete „Bogenhauser Hof“ und einige mehr stehen zur Auswahl. Die Villa Stuck und das Prinzregententheater sind bekannt für ihr anspruchsvolles kulturelles Programm; das Prinzregentenbad lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Kitas, Grund- und exzellente



weiterführende Schulen sind ebenfalls ganz in der Nähe angesiedelt, darunter die private bilinguale PHORMS Campus, der Bildung von der Krippe bis zum Abitur abdeckt.

Der Mittlere Ring schafft eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen; so gelangt man beispielsweise zügig auf die A8, die nach Süden zum Tegernsee, zum Chiemsee und in die Berge führt. Mit einer nur wenige Schritte entfernten Bushaltestelle (Linie 187) ist auch die Anbindung an den ÖPNV ideal.

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.











WE 07 | Seite 02

www.arrive-im-herzogpark.de

WE XY | Wohnungstyp | Seite 02

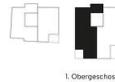
www.arrive-im-herzogpark.de

ARRIVÉ IM HERZOG PARK.

WE
4 ZIMMER
HAUS D | 1. OBERGESCHOSS
WOHNFLÄCHE GESAMT 160,23 m²

07

VERORTUNG



1. Obergeschoss

1. OBERGESCHOSS	WFL	%WFL	WFL/NFL
Diele	10,85 m ²	100%	10,85 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	56,75 m ²	100%	56,75 m ²
Schlafen 2	13,61 m ²	100%	13,61 m ²
Duschbad	4,10 m ²	100%	4,10 m ²
WC-Gast	2,77 m ²	100%	2,77 m ²
Garderobe/Arbeiten	12,76 m ²	100%	12,76 m ²
HWR	1,81 m ²	100%	1,81 m ²
Master-Schlafen 1	16,70 m ²	100%	16,70 m ²
Master-Bad/Ankleide	33,40 m ²	100%	33,40 m ²
WC	2,02 m ²	100%	2,02 m ²
Terrasse	5,46 m ²	50%	10,91 m ²
GESAMTSUMME	160,23 m²		165,68 m²



Grundrisse im Maßstab 1:100 bei Ausschnitt 20 x 20Tern ohne Setaerangpassung.
Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Angaben und Beschreibungen stellen
den aktuellen Projektstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen
ergeben. Möglicherweise sind nur die zu betrachtenden Grundrisse und Ansichten,
die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen.
Möblierung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

Beratung und Verkauf
REISE, Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 70
80675 München
089 190455 82
info@arrive-im-herzogpark.de

Objektstandort
Culturstraße 8-10
80333 München