



80687 München

Im Rhythmus der Stadt: Stylish 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in urbaner Toplage



1.070.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

95 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz

Tel.: +49 89 15 94 55-94

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Nutzfläche	95 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.070.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	375 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.11.2033
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	53
Primär-Energieträger	Fernwärme



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Landhausdielenparkett (Bauwerk „Villapark Eiche Crema 25“ mit B-Protect-Versiegelung) in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (außer im Flurbereich), regulierbar über Raumthermostate
- Moderne Einbauküche (Renova) mit Fronten in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Silgranit-Einbauspüle in Anthrazit (alumetallic) sowie indirekter Beleuchtung über einen Leucht-Strip
- Hauptbad gestaltet mit Bodenfliesen in Beton-Optik und hellen Wandfliesen (Marazzi), ausgestattet mit Wanne (Kaldwei „Cayono“), Waschtisch (Ideal Standard) mit Unterschrank (maßgefertigt), Grohe-Armaturen, Spiegelfläche mit aufgesetzter Leuchte von Occhio, Handtuchwärmer (Kermi), WC (Ideal Standard) und Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Duschbad en suite analog gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche (Kaldewei „Conoflat“) inkl. Echtglasabtrennung und Rainshower, Waschtisch (Ideal Standard) mit Unterschrank (maßgefertigt), Spiegelfläche mit aufgesetzter Leuchte von Occhio, Handtuchwärmer (Kermi) und WC (Ideal Standard)
- Waschmaschinenanschluss im Hauptbad
- Schreinereinbauten: raumhohe Einbauschränke im Flur und im Schlafzimmer mit hochwertigen Holzelementen innen und außen sowie integrierter Beleuchtung über Leucht-Strips, Unterschränke in beiden Bädern passend zum Holzboden
- Kunststofffenster, innen weiß, mit Dreifach-Verglasung
- Elektrische Alu-Raffstores (Roma „Comfort & Design Lamelle“) an der Loggia
- Elektrische Rollläden in den drei möglichen Schlafzimmern sowie an der Fensterfront im Wohnzimmer
- Weiße Innentüren (Jeld-Wen „Lombardo“) mit Oberflächenfräsungen
- Glasfaseranschluss (FTTH – Fibre to the Home) bis in die Wohnung sowie CAT-7-Netzwerkverkabelung und Multimediadosen für Internet/TV
- Deckenstrahler nahezu in der gesamten Wohnung mit Ausnahme der drei möglichen Schlafzimmer
- Farbvideo-Gegensprechanlage
- Loggia mit Kunststoffplatten, ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdose
- Kellerabteil, ca. 10 m², mit Strom
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 55
- Sharing-Spaces und Mobilitätskonzept in der Anlage, u. a. Co-Working-Bereich, KochStube/FreiRaum, Musik- und Werkraum sowie MobilHub



Beschreibung

In Laim trifft Münchner Lebensart auf modernes Großstadtfeeling. Umgeben von grünen Oasen wie dem Westpark, dem Hirschgarten und dem Nymphenburger Schlosspark, zeichnet sich das Viertel zugleich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Die exklusiv von uns angebotene Wohnung befindet sich im östlichen Teil Laims, an der Grenze zum Westend, im obersten von 5 Stockwerken eines KfW-55-Wohngebäudes, das Teil des 2023 vom renommierten Bauträger „Baywobau“ fertiggestellten Stadtquartiers „Z West“ ist. Eine klare Formensprache und moderne Eleganz prägen die anspruchsvolle Architektur.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 90 m² und besteht aus einem hellen, offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer mit Ensuite-Duschbad, zwei weiteren flexibel nutzbaren Zimmern und einem zweiten Bad mit Wanne. Eine sonnige Loggia nach Westen vor der Küche genießt Sonne aus Süden ab den Mittags- und aus Westen bis in die Abendstunden. Im Untergeschoss besitzt das Objekt ein Kellerabteil und einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage. Es besteht stufenloser Zugang von der Tiefgarage aus, ein Lift ermöglicht einen bequemen Wohnungszugang. Beheizt wird ressourcenschonend mit Fernwärme.

Die hochwertige Ausstattung zeugt von erlesenem Geschmack und trägt zur Wohlfühlatmosphäre bei. Sie umfasst Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche mit Markengeräten, stilvolles Baddesign und großzügige Fensterflächen, die für eine besonders helle Wohnatmosphäre sorgen. So entsteht ein ebenso komfortables wie einladendes Wohnumfeld in hervorragender Lage, das allen Bedürfnissen einer Familie oder anspruchsvollen Eigentümern gerecht wird.

Lage

Laim ist ein lebendiger Stadtteil mit hoher Lebens- und Freizeitqualität. Dank der zentrumsnahen Lage zählt Laim zu den beliebten Wohngegenden im Münchner Westen und überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und den teils dörflich-sympathischen Charakter.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt an der Grenze zum Westend. Mit dem Westpark samt Kinderspielplätzen, Grillmöglichkeiten, Restaurants und Biergarten, dem Hirschgarten und dem Nymphenburger Schlosspark liegen gleich drei grüne Oasen der Stadt in der Nähe und laden zur Erholung im Grünen ein. Der BMW-Park bietet mit Basketball-Arena, zahlreichen Events und Biergarten ein buntes Programm.

Auf einem weitläufigen Gelände gibt es im SV 1880 München in Laufnähe für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein vielfältiges Sportangebot von Fußball über Karate bis Tennis. Auch das Westbad (Frei- und Hallenbad) erreicht man in 15 Minuten per Rad. In der angrenzenden Wohnanlage „Laim Light“ stehen Sharing-Angebote wie Kochkurse, Yoga und Pilates sowie Co-Working-Spaces zur Verfügung. Das Viertel bietet diverse Kitas und Schulen aller Sparten zur Auswahl, eine Grundschule befindet sich in Laufweite, nur zwei Gehminuten entfernt gibt es eine Kita. Die U-Bahn-Haltestelle „Westendstraße“ (U4/U5) erreicht man zu Fuß in fünf Minuten. Durch die Erweiterung der U5 nach Pasing wird Laim zusätzlich aufgewertet. Auch Tram (Linie 18) und Buslinien (130/157) binden die Wohnung perfekt an den ÖPNV an.

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.

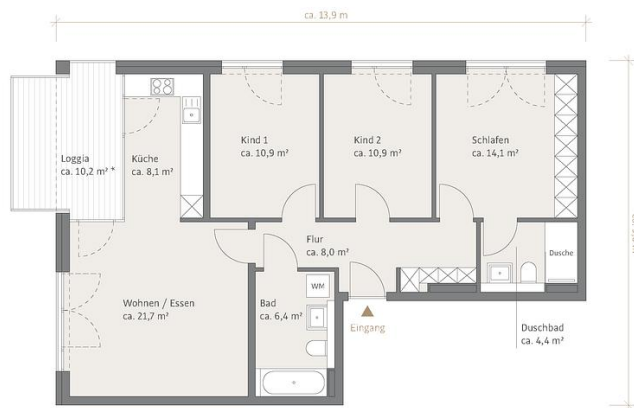
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
5. Obergeschoss	89,6	5,1	94,7
Flur	8,0		8,0
Wohnen / Essen	21,7		21,7
Küche	8,1		8,1
Kind 1	10,9		10,9
Kind 2	10,9		10,9
Schlafen	14,1		14,1
Duschbad	4,4		4,4
Bad	6,4		6,4
Loggia zu 1/2	5,1	5,1	10,2
Gesamt	89,6	5,1	94,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,60 m

