



81925 München

Neubau: Rarität im Herzogpark - 5-Zimmer-Penthouse mit Roofgarden und privatem Liftlanding



7.695.000 €

Kaufpreis

239,87 m²

Wohnfläche

289,91 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL THAN GmbH

Dominik Schaffner

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen@riedel-than.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	239,87 m ²
Nutzfläche	289,91 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	4
Stellplätze	2
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab Q4 2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	7.695.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.03.2036
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.8
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Luftige Deckenhöhen: ca. 2,63 im 1. Obergeschoss und ca. 2,83 Meter im Dachgeschoss
- Edle Natursteinbeläge („Wachenzeller Dolomit“)
- Hochwertiges Eiche-Parkett von EDEL DIELEN MANUFAKTUR
- Modernes KNX-BUS-System
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate und KNX
- Deckenkühlung für angenehmes Raumklima im Sommer
- Exklusive Design-Bäder, konzipiert von MICHEL BÄDER, mit Naturstein-Elementen und hochwertiger Sanitärausstattung von Boffi, Dornbracht und weiteren namhaften Herstellern
- Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Verglasung und Widerstandsklasse RC2
- Edle Raffstores mit Windwächtern in den Aufenthaltsräumen
- KNX-gesteuerte Rollläden bzw. Textilscreens
- CAT7-Netzwerkverkabelung
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Lift von den Untergeschossen bis in alle Wohngeschosse; privates Liftlanding im Penthouse
- Vorbereitung für die Installation eines Einbruchmeldesystems
- Jedes Fenster- und Türelement mit Magnetkontakt für eine optionale Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Wasser-/Wasser-Wärmepumpe ergänzt durch einen Gas-Brennwert-Kessel
- Tiefgarage mit modernem Pkw-Lift und Vorbereitung für E-Mobilität
- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze, davon einer mit Wallbox ausgestattet
- Ein Abstellraum
- Fahrradstellplätze mit eigenem Stromanschluss in einem Fahrradraum
- 24/7-Paketstation
- Energieeffizienzklasse A+



Beschreibung

Wohntraum mit Blick über die Baumwipfel des Herzogparks: Dieses fantastische, ca. 240 m² große Luxus-Domizil kann zweifelsohne als Rarität im Herzogpark bezeichnet werden. Die High-End-Räumlichkeiten erstrecken sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss und vermitteln ein absolut privates Haus-im-Haus-Feeling. Großflächige Glasfronten eröffnen weite Blicke in alle vier Himmelsrichtungen und schaffen eine atemberaubende Lichtfülle.

Im 1. Obergeschoss sind drei Schlafzimmer, eine Ankleide, zwei Bäder und ein Bibliotheks-/Arbeitsbereich untergebracht; eine Dachterrasse ergänzt die Räumlichkeiten. Das Dachgeschoss ist auf höchstem Niveau als repräsentative Living-Ebene mit luftigen Deckenhöhen bis ca. 2,83 Meter gestaltet. Ein Wohn- und Essbereich wird durch eine offene Küche samt Backkitchen ergänzt. Eine Medien-Lounge und ein WC runden diese Ebene ab. Eine Dachterrasse bietet auch auf dieser Ebene einen wunderbaren Freiraum. Relaxen auf höchstem Niveau: Ein spektakuläres Highlight ist der Roofgarden mit Aussicht über die Dächer des Herzogparks. In diesem repräsentativen Rahmen kann man Gäste empfangen oder sich in privatem Kreis erholen. Ein Lift verbindet alle drei Ebenen dieses überwältigenden Penthouse stufenfrei miteinander.

Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, einer davon mit Wallbox ausgestattet und ein Kellerabteil machen dieses spektakuläre Domizil im Herzogpark perfekt. Das Neubauprojekt befindet sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium, mit der Fertigstellung ist Ende 2026 zu rechnen.

Das Neubauprojekt ISAR GÄRTEN umfasst zwei autarke, ebenso exklusiv wie die Wohnungen selbst ausgestattete Hobbyräume im Souterrain. Beide bieten sich als perfekte Ergänzung des Domizils an – als Homeoffice oder Fitnessbereich. Oder einfach als Rückzugsort „für mich allein“. Die Hobbyräume können separat erworben werden und sind nicht im Kaufpreis der Wohnungen enthalten.

(Visualisierungen BE EXTRAORDINARY)

Lage

Denkmalgeschützte Villen, exquisite moderne Bebauung, Generalkonsulate, herrschaftliche Residenzen und majestätischer Baumbestand: Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese privilegierte Wohngegend durch stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen, oft parkartig anmutenden Gärten. Das Neubauprojekt ISAR GÄRTEN befindet sich an einer der besten Adressen der Stadt in dem besonders begehrten Bereich zwischen Mauerkircher- und Pienzenauerstraße. Joggen, spazieren, entspannen: Das weitläufige Isarhochufer mit der Heinrich-Mann-Allee ist nur wenige Schritte entfernt; auch zum idyllischen Brunnbach-Grünzug gelangt man schnell zu Fuß.

In den Geschäften am Kufsteiner Platz findet man alles für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet Mark's Feinkost ein ausgewähltes Gourmet-Angebot. Im nahen Alt-Bogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“ und das „Hippocampus“. Die „Emmeramsmühle“ lockt mit stilvoll-behaglichen Innenräumen und einem schattigen Gastgarten.

Auch die Familieninfrastruktur ist perfekt. Im Umkreis stehen mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilinguaalem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.). Etwa zehn Radminuten entfernt liegt der private PHORMS Campus mit bilinguaalem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Auch die britische St. George's School ist schnell erreichbar. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Bogenhausen ein Schulbus.



Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.















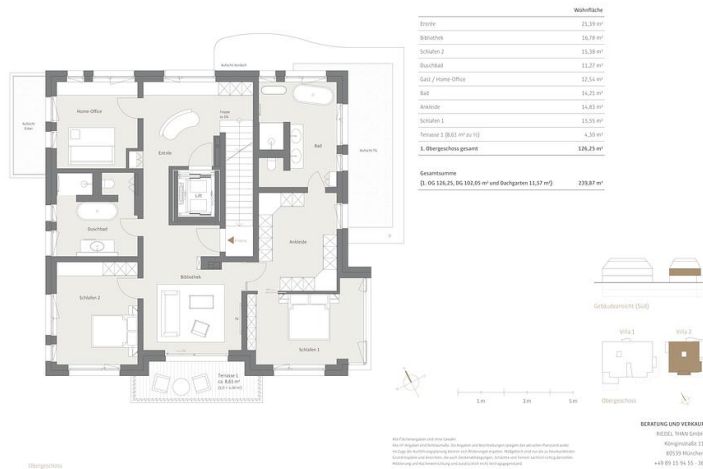


ISAR GÄRTEN

Bogenhausen-Herzogpark

WOHNUNG 7

5 Zimmer | 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachgarten
Wohnfläche 239,87 m²



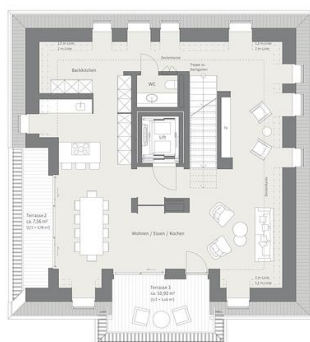


**ISAR
GÄRTEN**

Bogenhausen-Herzogenpark

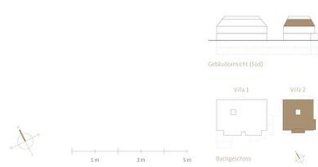
WOHNUNG 7

5 Zimmer | 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachgarten
Wohnfläche 239,87 m²



Dachgeschoss

Wohnfläche	
Balkonchen	5,28 m ²
WC	2,13 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	58,28 m ²
Vorraum (St)	4,82 m ²
Terrasse 2 (2,56 m ² bis 10)	3,38 m ²
Terrasse 3 (0,52 m ² bis 10)	5,68 m ²
Dachgeschoss gesamt	80,25 m²
<hr/>	
Gesamtsumme	
(E. OG 120,21, OG 102,85 m ² und Dachgeschoss 11,57 m ²)	239,87 m²



BERATUNG UND VERKAUF
REDEL THOM GRUBER
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 94 55 - 36

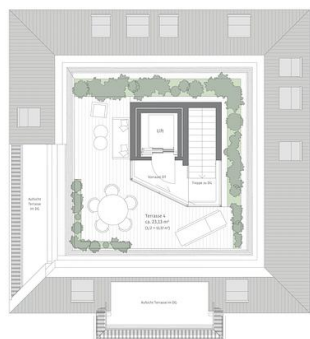
Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

**ISAR
GÄRTEN**

Bogenhausen-Herzogenpark

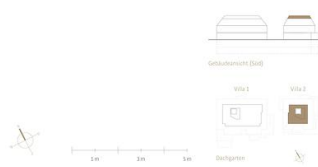
WOHNUNG 7

5 Zimmer | 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachgarten
Wohnfläche 239,87 m²



Dachgarten

Wohnfläche	
Terrasse 4 (0,53 m ² bis 10)	11,57 m ²
Dachgarten gesamt	11,57 m²
<hr/>	
Gesamtsumme	
(E. OG 120,21, OG 102,85 m ² und Dachgarten 11,57 m ²)	239,87 m²



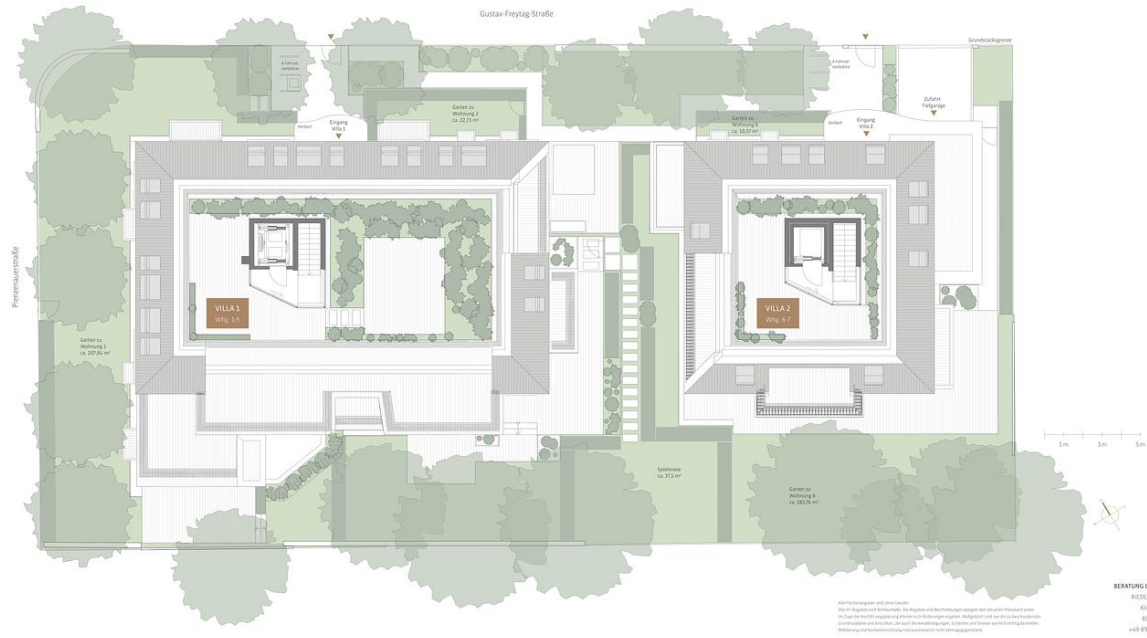
BERATUNG UND VERKAUF
REDEL THOM GRUBER
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 94 55 - 36

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



**ISAR
GÄRTEN**
Bogenhausen-Herzogpark

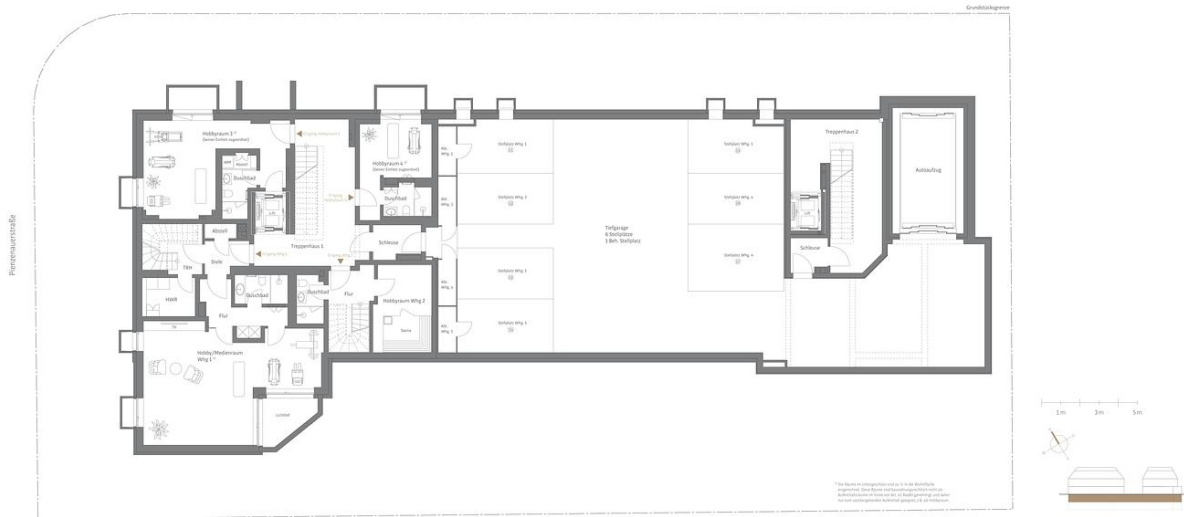
Übersichtsplan
GRUNDSTÜCK





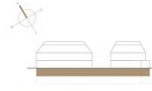
**ISAR
GÄRTEN**
Begenhäuser-Herzogpark

Übersichtsplan
**1. UNTER-
GESCHOSS**



Die Räume im Untergeschoss sind aus 10, 15 bis 20 m² Fläche
abgebildet. Diese Flächen sind nur zur Orientierung und
Information zu dienen und sind nicht genehmigt und sind
nicht maßstabgetreu. Abweichungen sind möglich.

0m 2m 3m 5m

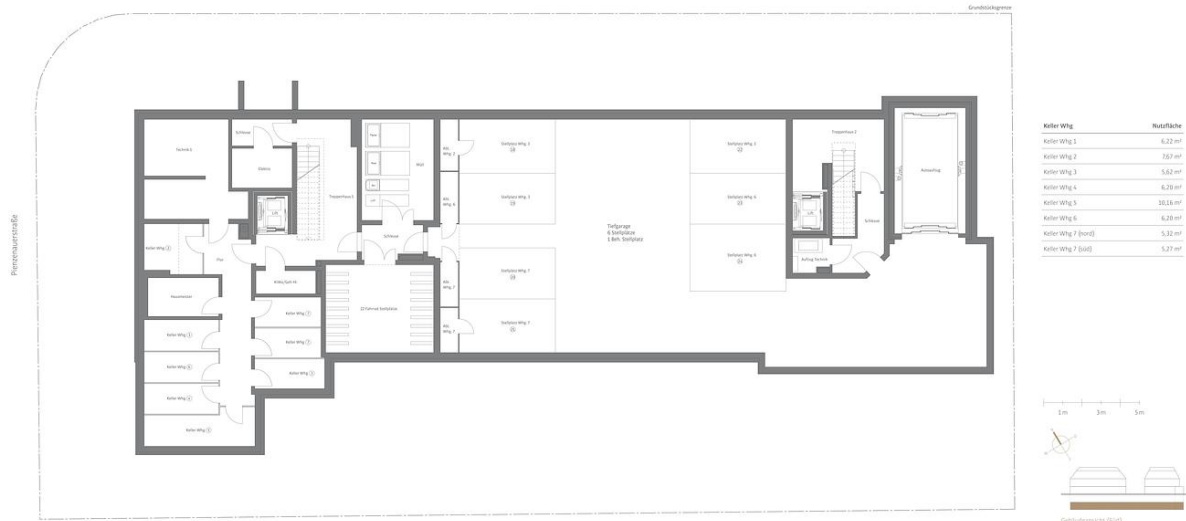


BERATUNG UND VERKÄUF
BICOL IMMO GmbH
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 54 55 36

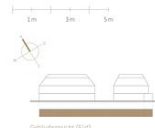


**ISAR
GÄRTEN**
Begenhäuser-Herzogpark

Übersichtsplan
**2. UNTER-
GESCHOSS**



Keller Wing	Wozfläche
Keller-Wing 1	6,22 m ²
Keller-Wing 2	7,67 m ²
Keller-Wing 3	5,62 m ²
Keller-Wing 4	6,29 m ²
Keller-Wing 5	10,14 m ²
Keller-Wing 6	6,10 m ²
Keller-Wing 7 (Bau)	5,32 m ²
Keller-Wing 7 (Bau)	5,27 m ²



Alle Flächenangaben sind in qm.
Alle in Angabe sind Nettowerte. Bei Angaben und Berechnungen sind die üblichen Runden abger.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Grundrisse und Ansichten. In jeder Detailansicht, Schnitt und Seitenansicht sind die üblichen
Abstände und Abstände sind in der Detailansicht zu berücksichtigen.

BERATUNG UND VERKEHR
BICOL IMMO GmbH
Königsplatz 11
80333 München
+49 89 15 54 15 16