

**81243 München**

Zeitloses Stadthaus mit Sonne aus Südwesten

**1.459.900 €**

Kaufpreis

157,04 m²

Wohnfläche

214,5 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Tim Wrona

Tel.: 00491719863015

tim.wrona@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157,04 m ²
Nutzfläche	204,37 m ²
Grundstücksfläche	214,5 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	157

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.459.900 €
-----------	-------------

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2027
----------------	------

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2027
--------------	------

Zustand

Baujahr	2027
---------	------

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Zustand	projektiert
---------	-------------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Küche	✓

offene Küche

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A+
- Förderung über das KfW-Programm 297 möglich
- Individuell anpassbare Grundrisse – abgestimmt auf Ihre Wünsche, persönlich geplant vom Architekten
- Hochwertige Sprossenfenster mit Aluminiumschale – langlebig und pflegeleicht
- Hauseingangstür aus Holz mit Mehrfachverriegelung
- Elektrisch bedienbare Aluminium-Rollläden
- Dielenboden (Materialwert 75 €/m²) auch im Flur und im Hobbyraum im UG
- Schalterprogramm GIRA 55
- Offener Kamin auf Wunsch
- Dezentrale Wohnraumbelüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Zeitlose Armaturen von Grohe
- Elegante Keramik von Villeroy & Boch
- Zusätzliches Bad im Untergeschoss möglich
- Keramikböden in den Bädern (Materialwert 65 €/m²)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe – effizient und zukunftssicher
- Starkstromanschluss in der Garage für die Mobilität der Zukunft
- DEKRA Baucontrolling und Bauüberwachung
- u.v.m.



Beschreibung

Dieses besondere Stadthaus entsteht in ruhiger, gewachsener Umgebung von Pasing und überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur.

Der ca. 45 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche öffnet sich zur sonnigen Terrasse und bildet das Herzstück des Hauses. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss liegen ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein komfortables Bad sowie ein Balkon. Das Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer und ein weiteres Bad.

Mit insgesamt fünf Zimmern, zwei Bädern und Gäste-WC sowie einem großzügigen Hobbyraum im Untergeschoss bietet dieses Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Optional sind Sauna und zusätzliches Bad realisierbar.

Zeitlos schöne Architektur, große Dachgauben, hochwertige Ausstattung und moderne, energieeffiziente Technik nach Effizienzhaus-55-Standard (Energieklasse A+) schaffen ein Zuhause mit nachhaltigem Wohnkomfort.

Lage

Pasing, im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, zählt zu den gefragtesten Wohnvierteln Münchens. Überdurchschnittlich viele Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Sportvereine, Ärzte, Restaurants und perfekte Einkaufsmöglichkeiten wie die Pasing Arcaden zeichnen diesen Stadtteil aus. Einen hohen Freizeitwert bietet die Nähe zum Fünf-Seen-Land. Der Pasinger Stadtpark, die Würm-Auen oder der nahe gelegene Nymphenburger Schlosspark laden zu entspannenden Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Ein Erlebnis für die ganze Familie ist das Westbad mit Wasserrutsche und Saunalandschaft.

Auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist hervorzuheben. Pasing verfügt über einen eigenen ICE-Bahnhof. Und mit der S-Bahn gelangt man in nur 12 Minuten in die Münchner Innenstadt. Der Mittlere Ring und verschiedene Autobahnen sind in kürzester Zeit erreichbar. Selbst der Münchner Flughafen ist nur 30 Autominuten entfernt.

Sonstige Angaben

Dieses Immobilienangebot wird ohne Käuferprovision angeboten.

Ihr Vertriebsteam der Graf Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

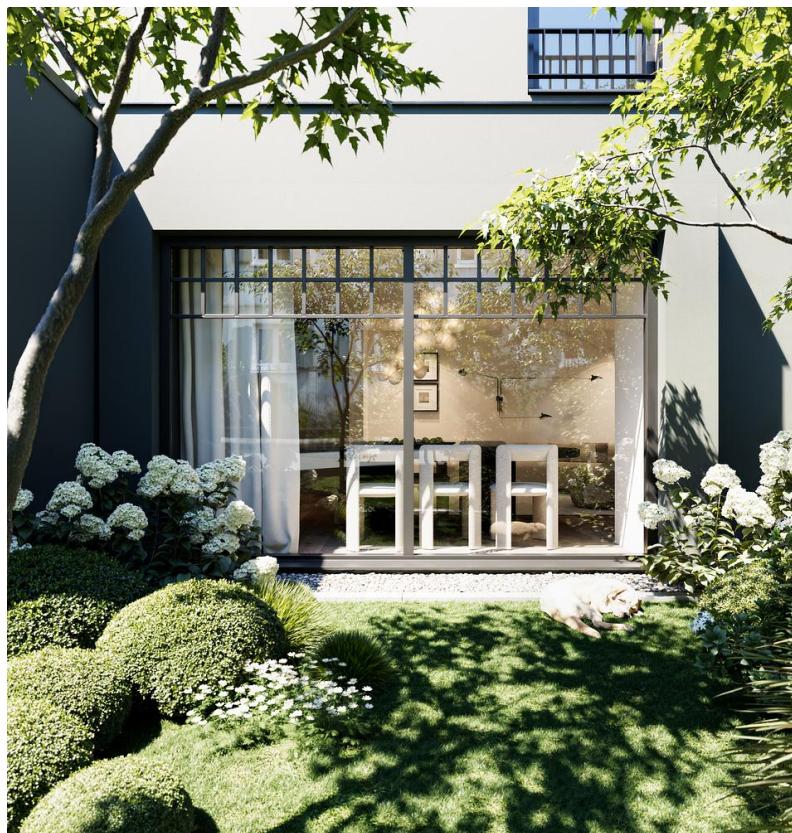
Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 66 67 68 90 oder besuchen Sie unsere Homepage www.grafimmo.de.











GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Tim Wrona

T +49 89 66 67 68 90

M +49 171 986 30 15

tim.wrona@graftimmo.de