



81549 München

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung – durchdacht geplant mit klarer Struktur und stilvollem Design



1.070.000 €

Kaufpreis

97,4 m²

Wohnfläche

101,2 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,4 m ²
Nutzfläche	101,2 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q2 2026
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.070.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.11.2034
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	19,0
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

GEBÄUDE:

- Hochwertige Ziegelbauweise
- Klare, moderne Architektur mit klassischer Fassadengliederung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Kunststoff-/Aluminiumfenster
- Tiefgarage mit Fahrzeuglift – ausgelegt für Fahrzeuge mit einer Höhe von ca. 1,60 – 1,65 m, einer lichten Breite von mindestens 2,50 m und einer lichten Tiefe von ca. 5,00 m
- Repräsentative Gemeinschaftsflächen

WOHNRÄUME:

- Eichenparkettboden hell geölt im Schiffsverband verlegt
- Weiße Innentüren mit schwarzen Griffwerk-Beschlägen
- Schalter und Steckdosen: Gira E2 in weiß matt
- Elektrische Rollläden
- Raumhohe Fensterfronten
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung, raumweise regelbar
- Decken-Einbauspots

KÜCHE (VORBEREITET FÜR KÄUFERWAHL):

- Anschluss- und Planungskonzept für offene Küchenlösungen
- Helle, offene Wohn-/Essbereiche mit Bezug zur Terrasse oder zum Balkon

SANITÄR & BÄDER:

- Fliesen: Kronos „La Reverse“
- Grohe-Armaturen (Essence & Cosmopolitan) in „Hard Graphite“ (gebürstet)
- Sanitärobjekte: Villeroy & Boch – Serien „Collaro“ und „Subway“
- Bodengleiche Walk-in-Duschen
- Badewanne
- Hochwertige Keramik und Spiegel mit Beleuchtung
- Design-Heizkörper von TUBE Radiatori (Modell „Smart K“)



AUSSENBEREICHE:

- Balkone mit hochwertiger Gestaltung
- Hauseigene Tiefgarage mit barrierefreiem Zugang



Beschreibung

Im zweiten Obergeschoss des stilvollen Neubauensembles Haus Maximilian erwartet Sie eine ca. 97,40 m² große 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumstruktur und hochwertige Ausstattung überzeugt. Mit zwei Schlafzimmern, zwei Bädern und einem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet sie ein komfortables Zuhause mit viel Licht und Atmosphäre.

Zwei Balkone – einer nach Osten, einer nach Westen ausgerichtet – schaffen charmante Außenbereiche, die den Wohnraum harmonisch ergänzen. Bodentiefe Fenster sorgen für helle Räume und fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes Badezimmer mit Badewanne, während ein separates Duschbad zusätzlichen Komfort bietet.

Die Ausstattung folgt dem anspruchsvollen Interior-Konzept von Haus Maximilian: Hell geöltes Eichenparkett, großformatige Fliesen in Naturtönen, edle Grohe-Armaturen in gebürstetem Graphit sowie Sanitärkeramik von Villeroy & Boch setzen stilvolle Akzente. Eine Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und eine dezentrale Wohnraumbelüftung sorgen für ein jederzeit angenehmes Raumklima.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage mit Fahrzeugaufzug rundet das Angebot ab und garantiert komfortables Parken direkt im Gebäude.

Lage

Das Neubauprojekt Haus Maximilian befindet sich in Obergiesing – einem der dynamischsten und zugleich grünsten Stadtteile Münchens. Hier verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Erholung. Der weitläufige Perlacher Forst, der Weißenseepark sowie die idyllischen Isarauen sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Im näheren Umfeld bieten die Chiemgaustraße, Schwanseestraße und Balanstraße eine hervorragende Versorgung – von Supermärkten und Drogerien über Bäckereien bis zu Schulen und Kindertagesstätten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Bushaltestelle Pöllatstraße (Linie 220) liegt nur etwa drei Gehminuten entfernt, zur Tramhaltestelle Schwanseestraße (Linie 18) spaziert man rund acht Minuten. Den U-Bahnhof St.-Quirin-Platz (U1) erreicht man bequem in etwa drei Minuten mit dem Rad oder in 13 Minuten zu Fuß. Der S-Bahnhof Giesing mit den Linien S3 und S6 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar – rund fünf Minuten per Fahrrad oder neun Minuten mit dem Bus.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden – der Autobahnanschluss A8 liegt nur etwa 1,9 Kilometer entfernt. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitenstraße, gepaart mit der Nähe zur Natur und einer erstklassigen Infrastruktur, macht Haus Maximilian zu einer Adresse, die urbanes Wohnen und hohe Lebensqualität auf perfekte Weise vereint.

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.









Der Grundriss liegt der uns vorliegende Aufbauplan vom 28.08.2023 zu Grunde. Alle m²-Angaben sind Richtmaße und spiegeln den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Detail berücksichtigte sind die Flächenangaben gemäß dieser Pläne. Im Zuge der Auslastungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.
Wohnung und Katzenverteilung sind Eigentümerentscheidung und ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



GRUNDRISS WOHNUNG 6

2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	97,4	3,8	101,2
Diele	11,5		11,5
Wohnen/Essen/Kochen	39,8		39,8
Schlafen	18,3		18,3
Kind	12,3		12,3
Bad	4,8		4,8
Duschbad	4,6		4,6
HWR	2,3		2,3
Balkon 1 zu 1/2	1,9	1,9	3,8
Balkon 2 zu 1/2	1,9	1,9	3,8
Gesamt 2. Obergeschoss	97,4	3,8	101,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,50 m

