



80638 München

Erstbezug: Hochklassige Penthouse-Wohnung in fertiggestelltem Stadtpalais



2.500.000 €

Kaufpreis

126,1 m²

Wohnfläche

149,7 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 126,1 m ² |
| Nutzfläche | 149,7 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |
| Wohneinheiten | 8 |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis | 2.500.000 € |
| provisionspflichtig | × |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 15.08.2031 |
| Baujahr (Haus) | 2024 |
| Endenergiebedarf | 21,9 |
| Primär-Energieträger | Strom |
| Wertklasse | A_PLUS |
| Gebäudeart | Wohngebäude |



Zustand

| | |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2024 |
| Zustand | Erstbezug |



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

Kamin ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Befeuerung

Elektro ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Stufenfreier Liftzugang sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage in das Dachgeschoss
- KNX-System zur Steuerung der Beleuchtung und der Aluminium-Raffstores in den Wohn-/Ess- und Kochbereichen
- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett aus deutscher Herkunft in unterschiedlichen Breiten für ein exklusives Erscheinungsbild, gebürstet und geölt; hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Kaminanschluss im Wohn-/Essbereich
- Deckenkühlung über Betonkernaktivierung (ausgenommen die Bäder)
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung
- Masterbad mit Fenster, gestaltet mit edlem Feinstein in Marmor-Optik, ausgestattet mit Wanne in matter Optik, bodengleicher Rainshower-Dusche, Flumood-Waschtisch (Antonio Lupi), Dornbracht-Armaturen „Vaia“, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, Flumood-Waschtisch (Antonio Lupi), Dornbracht-Armaturen „Vaia“, Handtuchwärmer und WC
- Vorbereitete Küchenanschlüsse einschl. Stromanschluss für eine Kochinsel
- Zahlreiche Deckenspot-Auslässe
- Weiße Innentüren mit Design-Beschlägen im italienischen Stil (Formani)
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast und abschließbar
- falt-Schiebetür im Wohn-/Essbereich für luftiges Outdoor-Feeling
- Elektrische Aluminium-Raffstores in schwarz
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display
- Dreiseitig umlaufende Dachterrasse: Natursteinbelag, Stromanschluss, Anschlüsse für Beleuchtungen, Wasseranschlüsse
- Kellerabteil, ca. 4,2 m², mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Ein geräumiger Tiefgarageneinzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität

GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

- Repräsentatives Entree im Stil internationaler Top-Hotels
- Beheizbare Tiefgaragen-Abfahrtsrampe
- Hochwertige Naturstein-Zuwegungen im Außenbereich
- Großes ebenerdiges Fahrradhaus
- Kinderwagen-Abstellraum im Untergeschoss
- Beheizung per Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Gasbrennwert-Unterstützung zur Abdeckung der Spitzenlast



- Kinderspiel-/Gemeinschaftsbereich



Beschreibung

Nur wenige Schritte vom Nymphenburger Schloss und seinen herrlichen Parkanlagen entfernt, vereint dieses lichtdurchflutete Objekt klassische Eleganz mit stylischem Flair. Die Räumlichkeiten befinden sich im 2. und zugleich obersten Geschoss einer soeben fertiggestellten Stadtresidenz mit insgesamt nur acht Einheiten, die das noble Nymphenburg um eine Premium-Immobilie bereichert. Mit stilvollen Wandvertäfelungen und Bodenbelägen in Marmor-Optik zitiert das Entree des Gebäudes den exklusiven Look internationaler Top-Hotels.

Die ideal und durchdacht geschnittene Penthouse-Wohnung erstreckt sich über ca. 126 m² Wohnfläche und bietet neben Wohnen, Essen und Kochen zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine Hauswirtschaftskammer. Ein absolutes Highlight ist die dreiseitig umlaufende Dachterrasse, die von morgens bis abends Sonne genießt und einen herrlichen Rahmen zum Relaxen eröffnet.

Die Ausstattung zeugt von exzellentem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Edle Materialien, Badobjekte unter anderem von Antonio Lupi und Dornbracht sowie ein KNX-System, dezentrale Wohnraumbelüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung und eine Deckenkühlung lassen ein repräsentatives Zuhause im feinsten Nymphenburg entstehen. Ein Tiefgarageneinzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität und ein Kellerabteil machen diese bildschöne Penthouse-Wohnung perfekt.

Lage

Nymphenburg gilt als stadtnahe, grüne Spitzenwohnlage Münchens. Alleestraßen mit prächtigem Baumbestand, denkmalgeschützter Bausubstanz und ein einmaliges historisches Flair prägen dieses äußerst gesuchte, noble Umfeld. Die angebotene Penthouse-Wohnung befindet sich nur wenige Schritte vom prachtvollen Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, Wasserspielen und Spazierwegen entfernt. Zu jeder Jahreszeit vermittelt diese exklusive Lage einen besonderen Charme.

Die Infrastruktur ist perfekt und zudem sehr familienfreundlich. Im nahen Umkreis befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In Nymphenburg stehen zahlreiche KITAS (darunter auch bilinguale Angebote) zur Auswahl. Die Grundschule an der Maria-Ward-Straße ist nur einige Meter entfernt und auf ruhigen Nebenwegen zu erreichen.

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Mit dem Schlosspark und dem Botanischen Garten liegen zwei der schönsten Ausflugsziele Münchens quasi vor der Haustür. Ganz gleich, ob Joggen, Walken, Spazierengehen oder einfach nur Entspannen – Schlosspark und Botanischer Garten laden zu jeder Jahreszeit ein. Fitness- und Yoga-Studios bieten in der Nähe ein breitgefächertes Programm. Squash Courts stehen im TSV Neuhausen-Nymphenburg zur Verfügung, Tennisplätze im ESV an der Laimer Unterführung. Der Wintrichring und die schnell erreichbare A8 sorgen für eine perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Der ÖPNV führt rasch und bequem in die Innenstadt.

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.





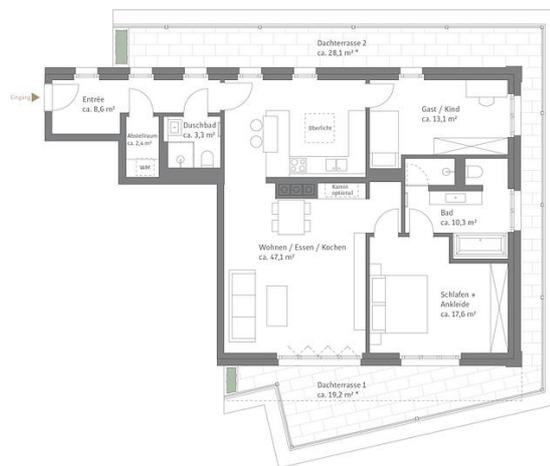












GRUNDRISS

WOHNUNG 8

Dachgeschoss

* = zu 1/2 in Wohnfläche
geplante Raumhöhen: DG ca. 2,57 - 2,79 m

Maßstab 1:100