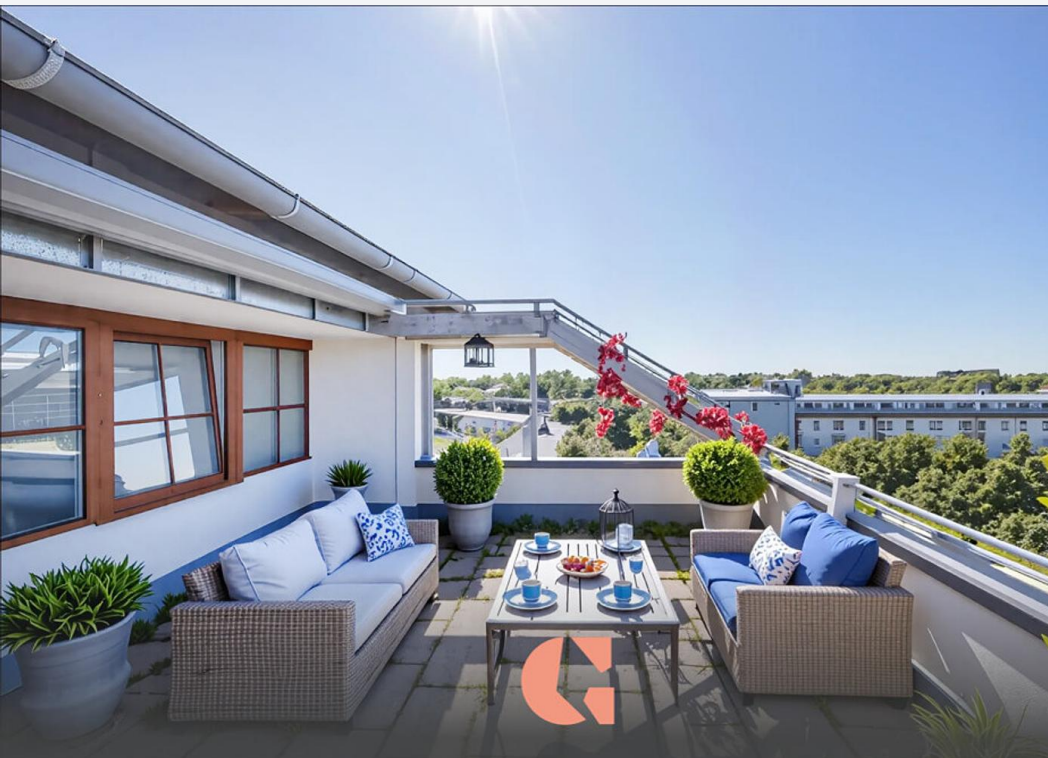




81739 München

Dachterrassen + Dachgarten - Highlight auf 3 Ebenen



850.000 €

Kaufpreis

121,9 m²

Wohnfläche

140,86 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger

Tel.: 00491741953879

sebastian.krinninger@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121,9 m ²
Nutzfläche	140,86 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	122

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Hausgeld	564 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl. 19

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.01.2028
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	62.00
Primär-Energieträger	FERN



Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- außergewöhnliche Dachterrassen-Maisonette-Wohnung
- funktionstüchtige Einbauküche mit sämtlichen Geräten
- Flur mit optimalem Stauraum
- Bodenbelag: Wohn-, Küche- sowie Schlafbereich mit Parkett, Flur und Bäder mit Fliesen
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster
- große Balkone Richtung Nord-West im 2. sowie 3. OG
- das oberste Stockwerk beinhaltet eine Terrasse (Nord-West) sowie einen Dachgarten (Süd-Ost)
- ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz á 25.000 EUR
- Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Fahrradkeller
- gepflegte Grünanlage mit Spielplatz im Innenhofbereich



Beschreibung

Die im Jahr 1987 erbaute Maisonettewohnung erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und helle Wohnatmosphäre.

In allen Räumen ist Parkettboden verlegt, der den Wohnräumen eine angenehme Wärme verleiht. Die Bäder sind modern gefliest und präsentieren sich in einem zeitlosen Stil. Elektrisch bedienbare Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Im 4. Obergeschoss befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine klare Struktur und Großzügigkeit besticht. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ideale Bedingungen für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den sonnigen Westbalkon – perfekt für entspannte Stunden am Nachmittag oder bei einem Glas Wein am Abend, während die Sonne langsam untergeht.

Das 5. Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich der Wohnung. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignen, sowie ein modern gefliestes Badezimmer mit klarer Linienführung und hochwertiger Ausstattung. Auch auf dieser Ebene steht ein weiterer Westbalkon zur Verfügung – ein ruhiger Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Das 6. Obergeschoss krönt die Wohnung mit einem echten Highlight: dem Dachaustritt mit Zugang zur traumhaften Dachterrasse. Hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Umgebung, während die Westausrichtung für Sonne bis in die Abendstunden sorgt – ideal für Sommerabende unter freiem Himmel. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Dachgarten auf der Ostseite, der sich zum ruhigen Innenhof hinorientiert und morgens mit sanftem Sonnenlicht zum Frühstück im Grünen einlädt.

Bezugsfrei ist die Wohnung ab dem 01.09.2026.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:
€ 850.000,- (Wohnung) + € 25.000,- (Stellplatz) = € 875.000,-

Lage

Die Immobilie befindet sich in München, Perlach-Süd, einem Stadtteil, der urbanen Komfort mit naturnaher Erholung verbindet. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur, grünen Oasen und einer exzellenten Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. In unmittelbarer Nähe liegt das PEP Neuperlach, eines der größten Shopping-Center Münchens, das mit über 135 Geschäften, Restaurants und Dienstleistern keine Wünsche offen lässt. Ergänzt wird das vielseitige Angebot durch Supermärkte, Apotheken und Arztpraxen, die eine optimale Nahversorgung garantieren.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die U-Bahn-Station Neuperlach Süd (U5) sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchener Innenstadt, während Autofahrer in kürzester Zeit den Mittleren Ring und die A8 erreichen. Wer zwischendurch eine Auszeit im Grünen sucht, findet in den nahegelegenen Parks wie dem Ostpark oder dem Landschaftspark Hachinger Tal ideale Rückzugsorte. Ein Spielplatz sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen machen die Umgebung besonders attraktiv für Familien. Zudem befinden sich Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen in direkter Nähe, was beste Voraussetzungen für ein familienfreundliches Wohnen schafft.

Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten – eine erstklassige Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

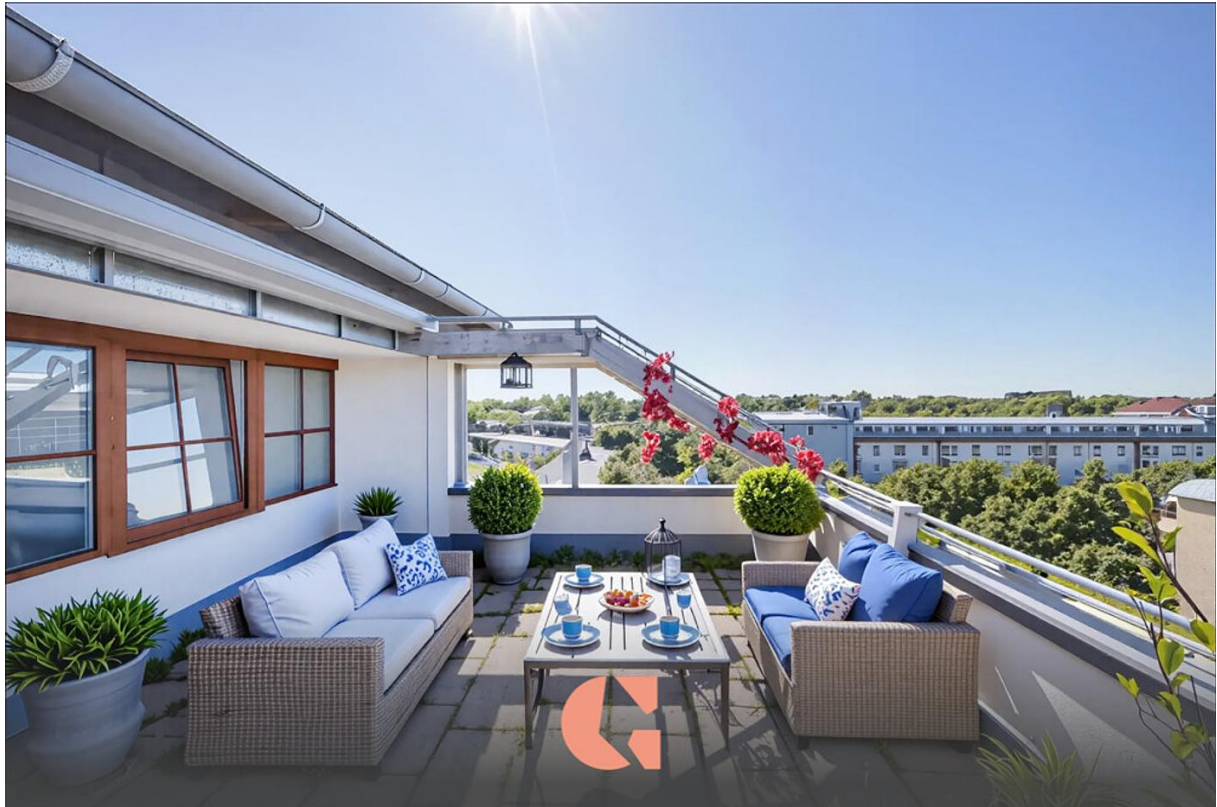


Sonstige Angaben

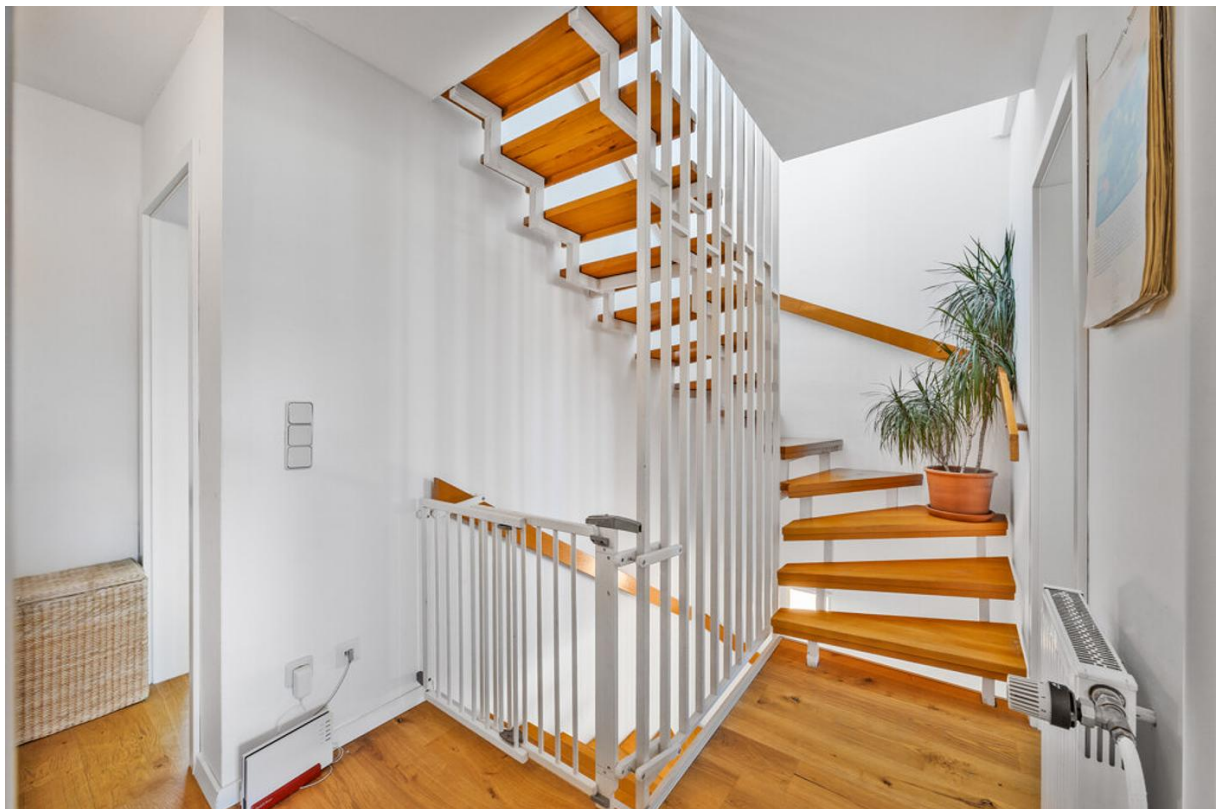
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.
















GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de