

# Exposé

## Penthouse in München

### Das höchste Luxus Penthouse Münchens zu kaufen



Objekt-Nr. OM-398653

### Penthouse

Verkauf: **3.305.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Bodo Graf von Hardenberg

80637 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	23	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	287,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	49.000 €	Tiefgaragenplätze	5
Hausgeld mtl.	723 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre persönliche abgeschirmte Wolke hoch über dem Münchener Olympiapark. Diskret, hochsicher, anonym, sehr luxuriös, energieeffizient, modernste Technik, Understatement pur in fast 100 Meter Höhe mit 360 Grad Rundumblick.

Zum Verkauf wird das höchste Penthouse - die höchst gelegene Wohnung - Münchens mit 2 Panorama-Dachterrassen und einem unglaublichen 360 Grad Blick auf - und über die Stadt München, den Olympiapark und die Alpenkette von Bodensee bis Salzburg angeboten. Das Penthouse im 22. und 23. Stock wurde 2010/2011 komplett neu - mit hoher Sicherheitsstufe - auf das bestehende Gebäude aufgebaut.

2017/18 erfolgte ein Komplettumbau mit allem denkbaren Luxus und Komfort. Wärmedämmung, modernste Technik, Fußbodenheizung, innovatives SmartHome Bus-System, optimale Wärmedämmung, Einbau von Wärmepumpe-Heizsystem und modernen Klimaanlage, Bose-Soundanlagen in allen Räumen und Terrassen, ...

Das Penthouse mit einer Raumhöhe von ca. 4,5 Metern bietet durch die bodentiefen Fenster prachtvolle Ausblicke. Der von ursprünglich 15.800 auf ca. 11.450 Euro gesenkte Kaufpreis macht es bestimmt noch interessanter. Rufen Sie mich dazu gerne jederzeit an.

Beim Betreten der Wohnung im 22. Stock gelangt man in den zentralen Flur, welcher sowohl zwei (ev. auch drei) Schlafzimmer, Gästebad, Masterbad en Suite, Ankleideraum als auch den loftartigen luxuriösen und großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kaminzimmer und die Küche erschließt.

Ebenfalls findet sich hier eine zweite Dachterrasse die sowohl vom Masterschlafzimmer als auch vom Masterbad betreten werden kann.

Der ca. 120 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Chillbereich mit dem spektakulären Glasbalkon und grossem Kamin - besticht in Verbindung mit der beachtlichen Raumhöhe von bis zu 4,50 Metern, den bodentiefen riesigen Fensterfronten mit spektakulärer Aussicht, sowie der Süd-West-Ausrichtung, durch ein absolut helles Ambiente und eine faszinierende Wohnatmosphäre.

Erwähnenswert sind unbedingt die extrem niedrigen Kosten für Heizung, Klima und Strom, die im Schnitt nur ca. 160-200 Euro pro Monat betragen durch optimale Dämmung, 3-Scheiben-Fenster, Klimatisierung, Belüftung und der modernsten Wärmepumpe.

Die Immobilie können Sie als Asset- oder Sharedeal erwerben.

Für Auskünfte, Komplett-Exposé, Besichtigungstermine, Preisverhandlungen, etc. stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung, rufen Sie mich einfach an unter +49 172 843 20 94, Email [b.v.hardenberg@web.de](mailto:b.v.hardenberg@web.de)

## Ausstattung

Sehr gutes Raumklima:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügig dimensionierte Design-Klimaanlagen
- Wärmepumpe, für totale Energieeffizienz
- im Sommer- nicht zu heiß da sehr gute Lüftung/Durchzug möglich (Fenster in 4 Richtungen)
- Im Winter relativ warm (gute Isolierung, warmer Fußboden, lange Sonneneinstrahlung)

Bodenbeläge:

- kerngeräuchte doppelt gebürstete geölte russische Eichendielen (24 mm) in beiden Schlafzimmern und auf der Galerie des Gästezimmers, dem Kaminzimmer, dem Esszimmer
- Küche und Flur – sehr exclusive grossformatige hochweisse Glasfliesen

- Bäder in hochwertiger Keramik und Marmor
- Auf den Terrassen und im Wintergarten ist hochwertige Keramik auf Kiesbeet verlegt

#### Küche:

- Schreinerküche stauraumoptimiert
- Gaggenau: Dampfgarer, Ofen und Spülmaschine
- grosses Miele Kochfeld
- LG Side-by-Side Inverter Linear A\*\*\*
- exklusiver Falmece Dunstabzug
- Microwelle
- Dachfenster elektrisch
- Exklusive hochweisse Granit-Steinarbeitsplatten

#### Gästebad:

- moderne Keramik und Marmor mit Fussbodenheizung
- Dusche
- Waschmaschinen und Trockneranschluss
- Weisse Lackschrankwand mit viel Stauraum
- Elektrisches Dachfenster
- Burgland Waschtisch mit Grohe Armaturen
- WC
- Spiegelschrank

#### Masterbad:

- moderne Keramik mit Fussbodenheizung
- Dusche mit Handbrause und Regenduschkopf
- abgesenkte Keramag Badewanne mit Gessi Armaturen
- WC
- grosser Spiegelschrank
- Keramag Waschtisch mit Gessi Armaturen
- Viele Fenster und bodentiefe Fenster und Tür zur unteren Dachterrasse

#### Entertainment:

- Bose Anlage im Esszimmer
- Bose Anlage im Masterbedroom
- Bose Anlage im Kaminzimmer
- Bose Lautsprecher auf beiden Terrassen
- Deckenlautsprecher in Küche und Masterbad
- HD-TV-Geräte in allen Schlafzimmern, im Wohnzimmer und Kaminzimmer

Technik/Haus:

- neue elektrische und sanitäre Leitungen 2018 gezogen
- Modernstes Smart-Home-System
- Fussbodenheizung mit extrem vielen Heizkreisen sehr fein durch das Smart-Home-System anzusteuern
- Rollos an vielen Fenstern

Im 23. Stock begrüßt einen der lichtdurchflutete Wintergarten und eine einzigartige Dachterrasse mit einem unvergleichbaren 360 Grad Blick über München bis in die Alpen. Hier könnte man ohne grossen Aufwand noch ein Schlafzimmer und ein Badezimmer errichten.

Die hochwertige Schreinerküche ist stauraumoptimiert und mit Gaggenau und Miele Geräten ausgestattet.

Design-Klimaanlagen, ein offener Kamin, Bodenheizung in allen Räumen sowie ein Bose Sound System durch alle Räume und Terrassen - und vieles mehr lassen keine Wünsche offen.

Dass die komplette Technik über ein Smart Home System via APP gesteuert werden kann versteht sich von selbst.

Es können ohne grossen Aufwand noch zusätzliche zwei, oder drei Wohnräume geschaffen werden als Schlafzimmer / Büro, etc., ohne den Spirit des großzügigen Loftpenthouses zu beeinflussen, oder die Lichtsituation zu verschlechtern.

Auf Wunsch kann das hochwertige Designer-Inventar komplett, oder teilweise kostengünstig miterworben werden.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz für einen PKW, einen TG Platz für ein Motorrad, 3 Tiefgaragenboxen für PKW, Fahrräder, etc., sowie diverse Abstellräume.

Share oder Assetdeal möglich.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Erwähnenswert sind unbedingt die extrem niedrigen Kosten für Heizung, Klima und Strom, die im Schnitt nur ca. 160-240 Euro pro Monat betragen durch optimale Dämmung, 3-Scheiben-Fenster, Klimatisierung, Belüftung und der modernsten Wärmepumpe.

Die Immobilie können Sie als Asset- oder Shareddeal erwerben.

Ein Energieausweis ist vorhanden und kann bei einer Besichtigung jederzeit eingesehen werden.

Für Auskünfte, Komplett-Exposé, Besichtigungstermine, Preisverhandlungen, etc. stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung, rufen Sie mich einfach an unter +49 172 843 20 94, Email [b.v.hardenberg@web.de](mailto:b.v.hardenberg@web.de)

## **Lage**

Das Penthouse ist nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet und bietet 360 Grad Rundum-Blick. Keine Nachbarn, keine unerwünschten Besucher, totale Ruhe, da das Haus bereits ab dem 21. Stock vollständig abgeriegelt ist, komplettes Understatement, Diskretion und Sicherheit.

Das ursprüngliche Gebäude wurde für die Olympiade 1972 in München erstellt und ist besser bekannt unter der Olympia-Pressstadt. Es diente als Unterkunft für die Medienvertreter aus aller Welt. Heute ist das olympische Dorf ein bedeutendes architektonisches Ensemble und städtebauliches Denkmal von Weltrang. Er steht seit 2001 unter Ensembleschutz. Zurzeit

laufen Bestrebungen zur Aufnahme des angrenzenden Olympiaparks in die Liste der UNESCO Weltkulturerbe aufzunehmen. Das Gebäude besitzt sogar eine eigene Brücke in den Olympiapark und zu den Sportstätten.

2010/11 wurde das heutige Penthouse auf das Gebäude im 22. und 23. Stock aufgebaut und 2018 ein Jahr lang komplett überarbeitet.

Das Wohnviertel hat viele Grünanlagen, wird von 90 Prozent der Eigentümer selbst bewohnt und hat die höchste Akademikerdichte Münchens.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind sehr einfach fussläufig erreichbar. Das OEZ (das größte Einkaufszentrum Bayerns) liegt direkt gegenüber und ist durch die Tiefgarage fast "überdacht" zu erreichen. Die U1, U7 und U3 erreichen Sie in 3-5 Minuten zu Fuß. Der Flughafen ist bequem über die S-Bahnlinie S1 zu erreichen.

Hervorragende deutsche und internationale Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld und sind ebenso zu Fuß zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	5,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Chillbereich

# Exposé - Galerie



TV Ecke und Glasbalkon davor



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur nach Westen



Loungebereich

# Exposé - Galerie



Ess- und Loungebereich



Blick Essbereich Küche

# Exposé - Galerie



Officebereich im Wohnzimmer



Chillbereich am Kamin

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Küchentotale mit Deckenhaube

# Exposé - Galerie



Masterbedroom



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad mit Dachterrasse



Grosses Bad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Blick aus dem Penthouse Nacht

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Penthouse Tag



Dachterrasse Nacht mit Blick

# Exposé - Galerie



Wintergarten offen

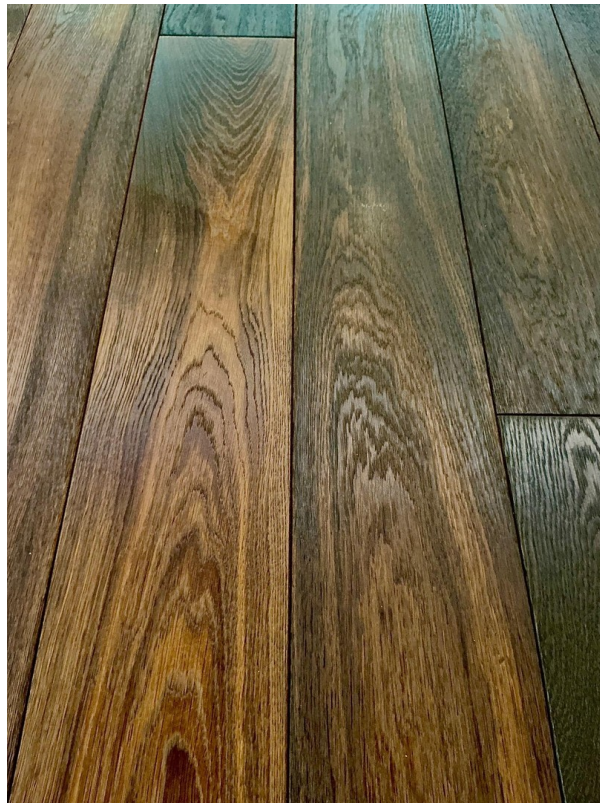


Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Detail Architektur



Detail massive Holzdielen

# Exposé - Galerie

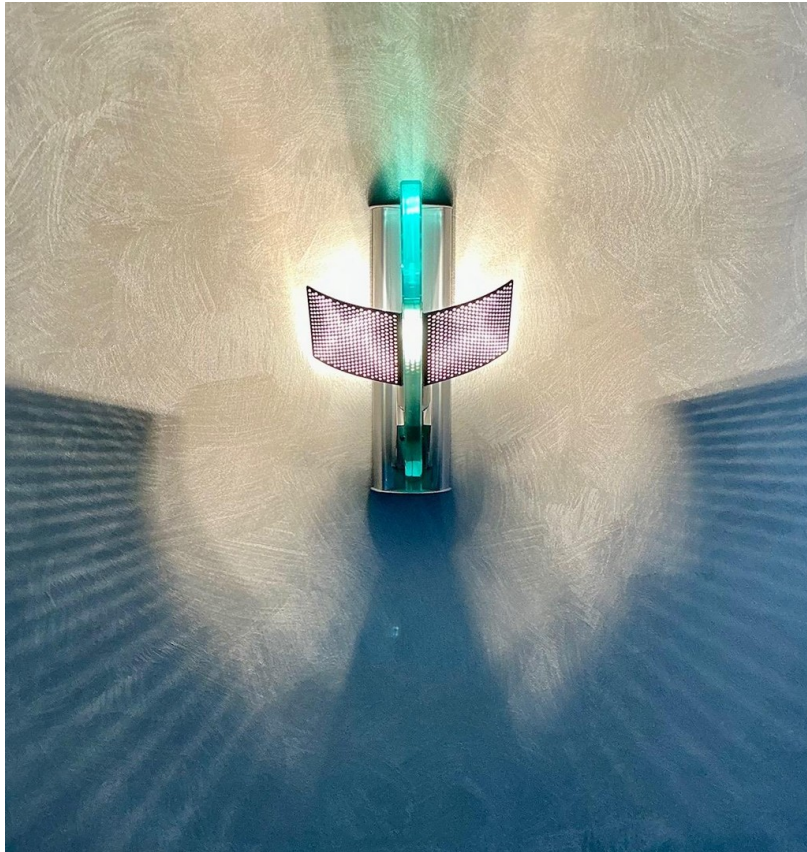


Detail Marmorwand Kamin



Detail Lichtszene Esstisch

# Exposé - Galerie



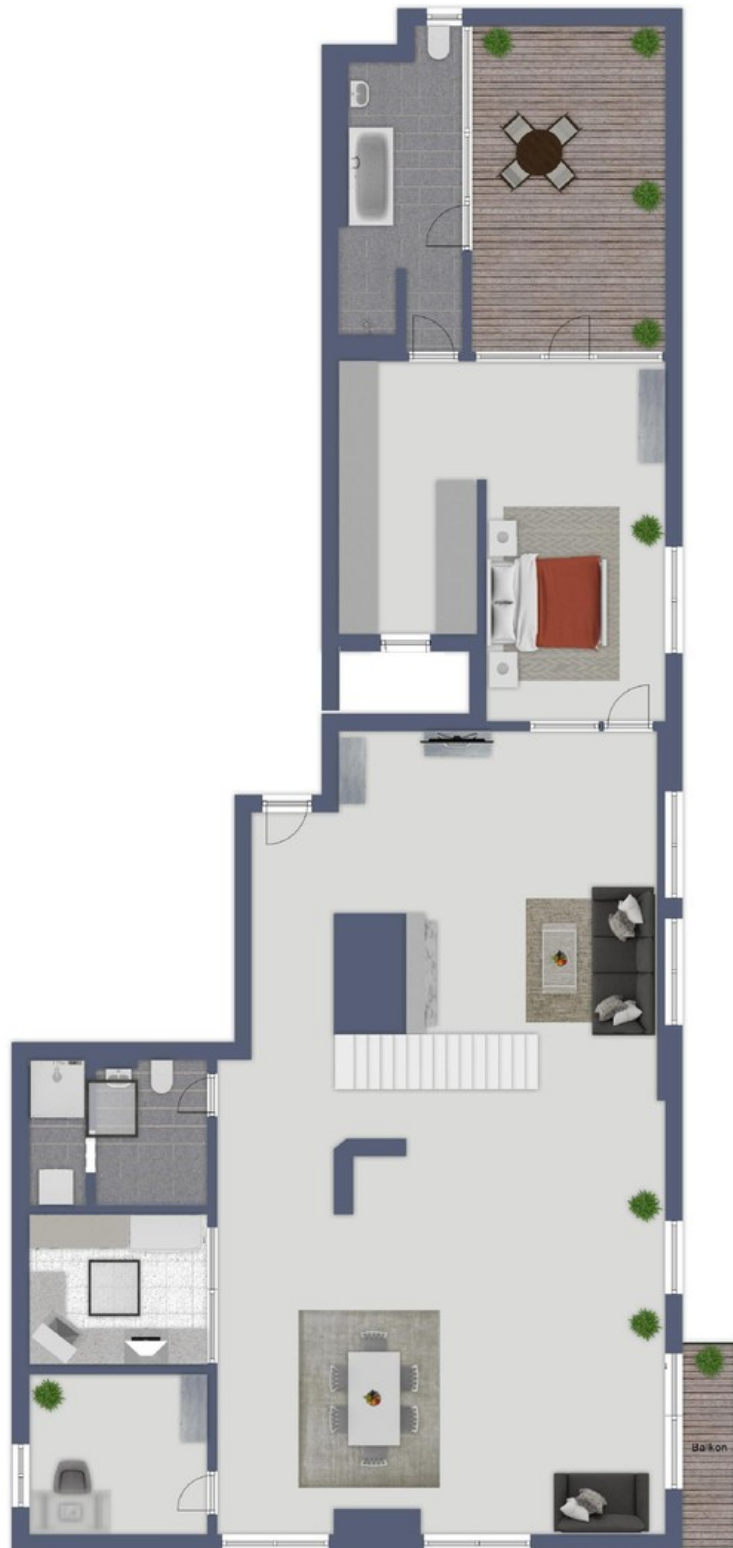
Detail Wandlichter



# Exposé - Galerie



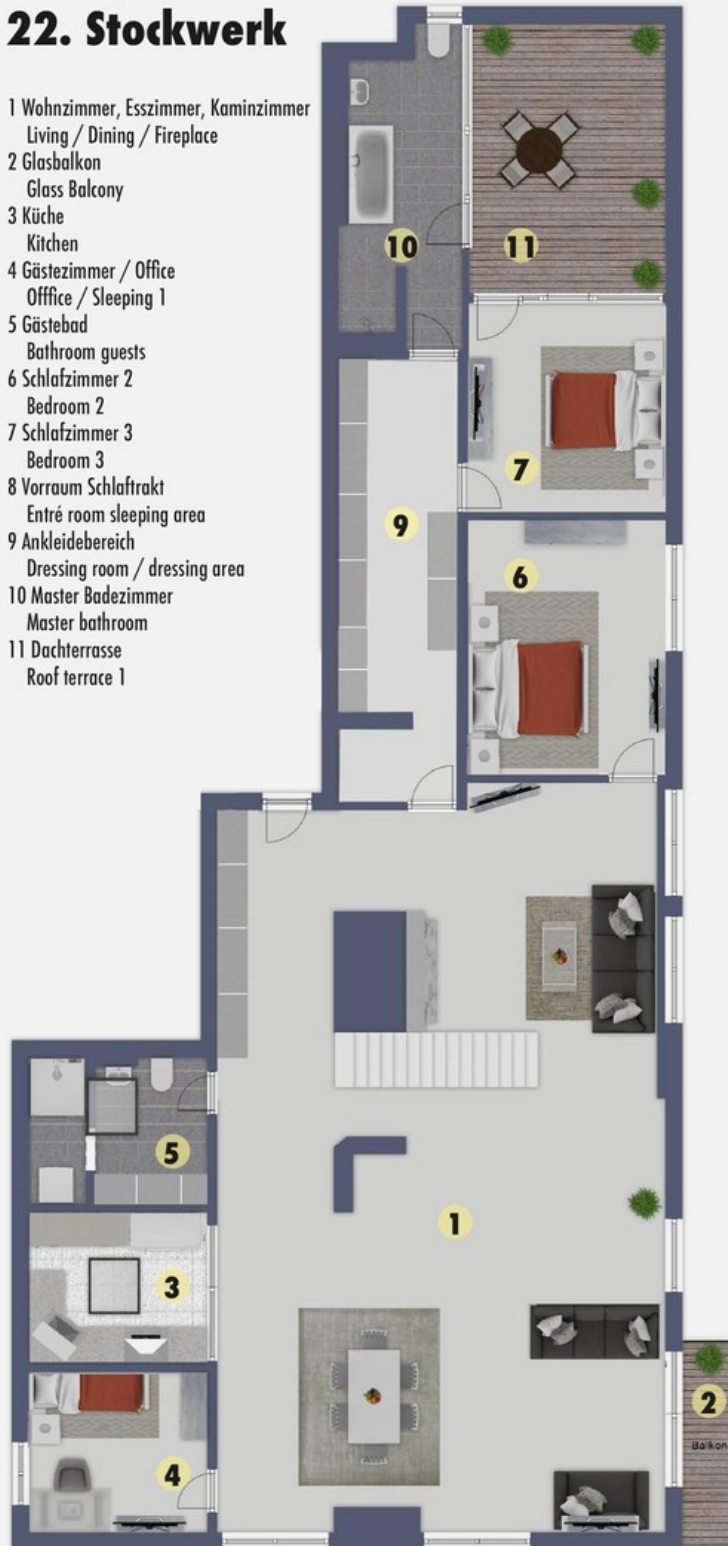
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## 22. Stockwerk

- 1 Wohnzimmer, Esszimmer, Kaminzimmer  
Living / Dining / Fireplace
- 2 Glasbalkon  
Glass Balcony
- 3 Küche  
Kitchen
- 4 Gästezimmer / Office  
Office / Sleeping 1
- 5 Gästebad  
Bathroom guests
- 6 Schlafzimmer 2  
Bedroom 2
- 7 Schlafzimmer 3  
Bedroom 3
- 8 Vorraum Schlafrakt  
Entré room sleeping area
- 9 Ankleidebereich  
Dressing room / dressing area
- 10 Master Badezimmer  
Master bathroom
- 11 Dachterrasse  
Roof terrace 1



# Exposé - Grundrisse

## 23. Stockwerk

- 12 Badezimmer 3  
Bathroom 3
- 13 Schlafzimmer 4  
Sleepingroom 4
- 14 Dachterrasse 2  
Roof terrace 2
- 15 Sauna
- 16 Whirlpool - Jacuzzi



## 23. Stockwerk

