

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Großzügige, lichtdurchflutete DG-Maisonette Wohnung - Fasangarten - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-402153

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:
Schmidt

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	174,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von München -

Diese großzügige und lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette auf zwei Ebenen besticht durch ihre offene Gestaltung und eine hervorragend durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnbereich mit Galerie und einer Raumhöhe von bis zu 6,5 Metern vermittelt ein einzigartiges Gefühl von Weite und zugleich Behaglichkeit.

Mit fünf Zimmern, drei eleganten Bädern sowie zahlreichen Einbauten bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die kleine Wohneigentümergeinschaft mit nur 5 Einheiten und einem Doppelhaus garantiert Privatsphäre und Exklusivität. Der Aufzug fährt direkt vor die Wohnungstür und sorgt für maximalen Komfort.

FLÄCHENBERECHNUNG (Grundfläche)

Wohnen/ Essen 37,19 qm

Küche 11,35 qm

Schlafzimmer 1 23,30 qm

Schlafzimmer 2 20,85 qm

Bad 1 8,84 qm

Bad 2 4,50 qm

Büro 9,70 qm

Flur 21,35 qm

Terrasse 15,04 qm

Schlafzimmer 3 12,80 qm

Bad 3 2,48 qm

Galerie 27,83 qm

Dachkammer 3,06 qm

FAZIT

Diese Dachmaisonette ist ein Wohnraum für Designliebhaber und anspruchsvolle Familien. Offene Architektur, exklusive Materialien, hochwertige Technik und eine durchdachte großzügige Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem echten Unikat.

Ausstattung

- 174 qm Wohnfläche (ca. 200 qm Grundfläche + 10 qm Keller)
- Wohnhalle mit Galerie und ca. 6,5 m Deckenhöhe
- Edles Nussbaum-Massivparkett (Bauwerk), im Wohnzimmer im Fischgrätverband verlegt
- Moderner Kamin als Speichergrundofen mit Abbrandsteuerung
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten: Dampfgarer, Backofen, Einbau-Kaffeemaschine, Tellerwärmer, Grohe

Wassersprudler, Consentino-Arbeitsplatte und versenkbarem

Abluftabzug

- 7 maßgefertigte Einbauschränke für optimale Stauraumnutzung

- 3 exklusive Bäder:

Masterbad mit Wanne, Dusche & Doppelwaschbecken

2 weitere Duschbäder, eines davon en suite im Gästebereich

bodengleiche Glasduschen, italienische Mosaik

- Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell regulierbar

- Elektrische Außenrollos und Galerie-Beschattung

- Dachterrasse (Südwest) mit elektrischer Markise & Wasseranschluss

und hochwertigen Holzdeck

- Lichtkonzept mit abgehängten Decken, Spots & indirekter

Beleuchtung

- Internes Netzwerk (Cat-5-Verkabelung, Dosen in allen Räumen)

- Eigene Satellitenanlage (Spaun/Kathrein)

- Sondernutzungsrecht im Eingangsbereich des Treppenhauses (als

Garderobe nutzbar)

- Großzügiger Kellerraum mit Stromanschluss

- Gemeinschaftsgartenteil mit Sandkasten

- separater Wasch- und Trockenraum zur Mitbenutzung (zusätzlich

eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung)

- Tiefgaragenstellplatz (ebenerdig) zzgl. 19.000 TEUR

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Baujahr 2010, KfW-Effizienzhaus 70 Standard

- Grundwasserwärmepumpe, Entkalkungsanlage

- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nebenkostenvorauszahlung (Heizung; Versicherung; Hausverwaltung; Aufzug; Allgemestrom; ...) im Jahr 2025 380 € im Monat. Somit überzeugt die Wohnung auch bei den Nebenkosten.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Münchener Stadtteil Fasangarten – ruhig, grün und gleichzeitig hervorragend angebunden.

- S-Bahn und Bushaltestelle in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

- U-Bahn schnell mit dem Auto erreichbar
- Innenstadt in ca. 10 Minuten
- Sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Kindergärten und Schulen in direkter Nähe
- Freizeitmöglichkeiten im Umland und der nahen Natur wie zum

Beispiel dem Perlacher Forst

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss 1



Grundriss 2