

Exposé

Wohnung in München

Luxuriöse 3 Zimmer Wohnung mit Balkon, hochwertiger EBK in schönster Lage in München Obersendling



Objekt-Nr. OM-419663

Wohnung

Verkauf: **1.089.000 €**

81379 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Hausgeld mtl.	381 €
Etagen	15	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	81,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	84,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Preis Garage/Stellpl.	39.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses exquisit gestaltete 3 Zimmer Apartment bietet die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und erstklassiger Lage.

Gelegen im 7. Stock des 15-stöckigen Wohnturms lässt sich die Wohnung von der Tiefgarage bequem über zwei Fahrstühle erreichen und ist barrierefrei zugänglich.

Die moderne, sehr hochwertige Einbauküche fügt sich durch ihr Aussehen optimal in das stilvolle Wohnzimmer ein.

Die Fenster bieten nicht nur einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, sondern auch einen wunderschönen Blick über Münchens Häuser, und geben der Wohnung dadurch sehr viel Flair.

Das Badezimmer mit exquisiter Regendusche und großem eingebauten Spiegel-Wandschrank hebt sich deutlich von normalen Badezimmern ab.

Ein großes separates Gäste-WC mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner komplettieren die drei attraktiven Zimmer zu einem modern ausgestatteten Apartment zum Wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben ist die windgeschützte Balkon-Loggia, wo man die Sonne vom frühen Nachmittag an genießen kann, und abends mit einem traumhaften Sonnenuntergang dem Alltag entfliehen kann. Ein fantastischer Blick direkt auf das Alpenpanorama mit der Zugspitze, gibt dem ganzen natürlich noch einen ganz besonderen Touch.

Die Wohnung ist eine Zweitwohnung, die nur vom Besitzer selbst genutzt wird. Von daher ist alles sehr gepflegt, und viele Geräte, auch in der Küche, selten benutzt und praktisch wie neu.

Weil der Besitzer auch der Verkäufer ist, brauchen Sie keine Käuferprovision zu zahlen.

Ausstattung

Die Eingangstür sowie die Innentüren sind Sonderanfertigungen und von allerhöchster Qualität.

Eine Fußbodenheizung verleiht der Wohnung ein sehr angenehmes Wohlgefühl.

Eine sehr hochwertige, in die Mauer einfließende Schiebetür, und somit bei offener Tür unsichtbar und nicht störend, verbindet das Wohnzimmer mit dem Flur.

Die Holz-Alu Fenster haben nach außen eine Aluminium- Verkleidung, nach innen zum Wohnraum jedoch ist Massivholz verbaut. Die Verwendung von zwei unterschiedlichen Materialien macht diese Panoramafenster überdurchschnittlich hochwertig.

In allen Räumen betonen elektrisch bedienbare Innenjalousien (schwenkbar) aus feinstem Stoffmaterial die Einzigartigkeit dieser Wohnung.

Auf Maß gefertigte Insektenschutznetze befinden sich in jedem Zimmer, inklusive dem Bad.

Um die Fläche der Wohnung noch effizienter zu gestalten, wurde im Flur zwischen der Eingangstüre und dem Badezimmer ein großflächiger Einbauschränk verbaut.

Es sind zahlreiche Steckdosenanschlüsse vorhanden, welche Ihrer Individualität der Einrichtung mehr Gestaltungsspielraum geben.

Die Einbauküche mit einer edlen premium Arbeitsplatte aus Naturstein, beinhaltet nur die hochwertigsten Apparate von Neff, währenddessen die Dunstabzugshaube von AEG der Küche einen ganz exquisiten Touch verleiht.

Für Keramik und Armaturen im Badezimmer wurden nur die hochwertigsten Materialien von Keuco eingebaut.

Zusätzlich zur Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden, welches seinen eigenen Stromanschluss hat, um beispielsweise einen weiteren Kühlschrank/Kühltruhe extra zu haben.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Tiefgaragenstellplatz, welcher gesondert erworben werden kann. (Gegebenenfalls könnte man auch noch einen zweiten Stellplatz in der Tiefgarage erwerben).

Ebenfalls zur Wohnung dazugehörig ist die Nutzung von Fahrrad- und Kinderwagenräumen. Einer der Fahrradräume ist zudem direkt vom Eingang zugänglich.

u.v.m.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie im Isar Tower Süd befindet sich inmitten einer autofreien Parkanlage in Obersendling, einem grünen und familienfreundlichen Stadtteil im Süden von München.

Zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, mehrere Kinderspielplätze, ein modernes Ärztehaus, Schulen, Fitnesscenter, ein Pflegeheim u.v.m. befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Die schönen Isarauen und vielen Bademöglichkeiten machen Obersendling zu einem Stadtteil mit hohem Erholungs- und Freizeitwert.

Der nahe Südpark bietet für alle Freizeitsportler ein ideales Terrain und von Ihrer neuen Wohnung aus sind Sie in wenigen Minuten im Tierpark Hellabrunn oder bei einem Picknick an der schönen Isar.

Genau wie Rad- und Wanderwege, Biergärten und Traditionswirtschaften auch zu Fuß ganz schnell zu erreichen sind.

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist die hervorragende Verkehrsanbindung an das Alpenvorland und die Münchener Innenstadt.

Die S-Bahn Haltestelle Siemenswerke liegt fast direkt vor Ihrer Haustür, und trotzdem so gut geschützt, dass Sie Ruhe vor dem Schienenverkehr haben. In nur 15 Minuten erreichen Sie mit der S7 den Münchener Hauptbahnhof.

Und auch zur U-Bahn Station Obersendling sind es nur 600 Meter. Mit der U3 erreichen Sie in nur 10 Minuten die Innenstadt.

Und stadtauswärts können Sie z.B. direkt mit der Bahn von der S-Bahn Haltestelle zum Tegernsee, Lenggries oder Bayrischzell fahren.

Mit dem Auto erreichen Sie vom Isartower Süd die schönsten Regionen des Alpenvorlandes bereits nach kurzer Fahrzeit. Zu den Autobahnen Richtung Lindau und Garmisch brauchen Sie nur wenige Minuten, auch die Autobahn nach Salzburg ist über den Mittleren Ring problemlos erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus (Aussenansicht)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2/Büro

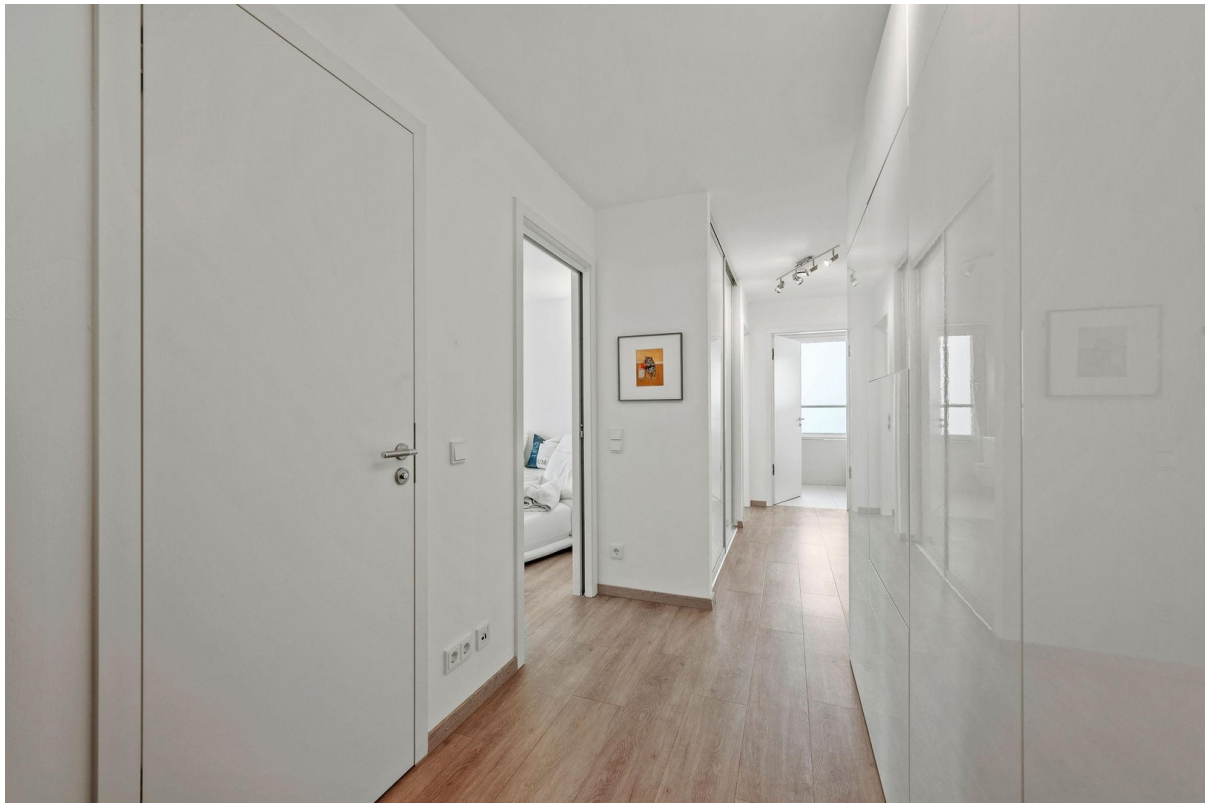


Bad

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gang

Exposé - Galerie



Balkon



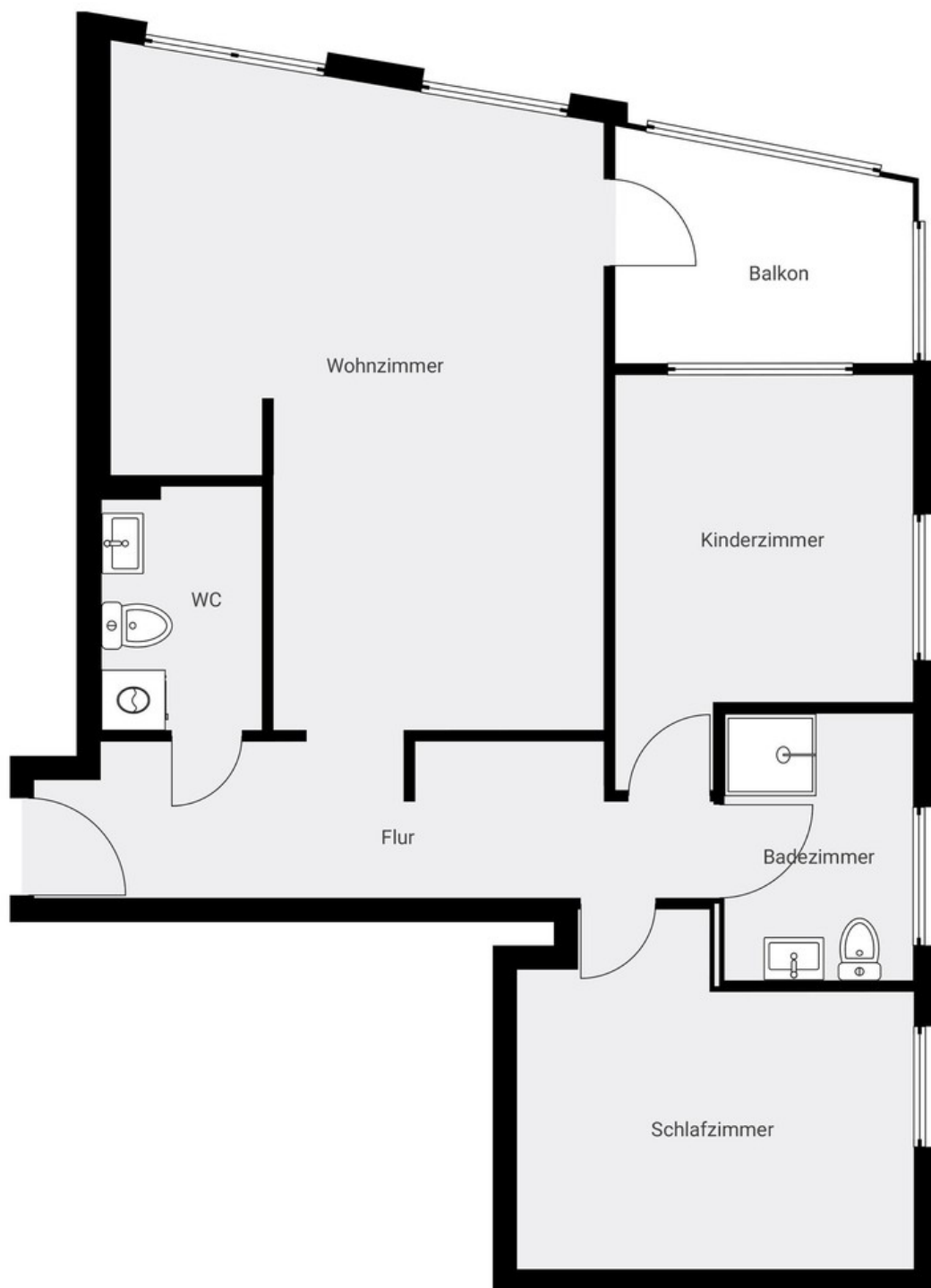
Hauseingang

Exposé - Galerie



Bergaussicht (inkl. Zugspitze)

Exposé - Grundrisse



Grundriss