

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Sonnige und gepflegte 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung in der Messestadt Riem - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-422247**

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Menne-Happ

Erika-Cremer-Straße 15  
81829 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	99,90 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	326 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im obersten Stockwerk! Diese exklusive 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung besticht durch eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Ruhe und moderner Technik. In der zweiten und somit obersten Etage eines top-gepflegten Wohnhauses genießen Sie absolute Privatsphäre ohne Nachbarn über sich.

Das Herzstück der Wohnung ist das beeindruckende Wohnzimmer: Mit einer Raumhöhe von bis zu 3,50 Metern entsteht ein loftartiges, luftiges Wohngefühl. Von hier aus treten Sie auf die ca. 17,3 m<sup>2</sup> große Süd-Dachterrasse mit maßgefertigter Markise. Der Clou: An klaren Tagen blicken Sie auf die Alpen am Horizont.

### Ausstattung & Highlights

Wohnkomfort: Hochwertiges Parkett in allen Wohnräumen; moderne Fliesen in Bad und Diele.

Küche: Vollausgestattete Markeneinbauküche mit viel Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Wellness-Bad: Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Schlafbereiche: Zwei ruhig nach Norden ausgerichtete Zimmer, ideal für erholsamen Schlaf (inkl. Rollläden).

Stauraum: Praktischer Vorratsraum in der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil und Fahrradkeller.

Parken: Tiefgaragenstellplätze können in der direkt angrenzenden Tiefgarage für nur 33 €/Monat angemietet werden.

### Energetische Spitzenwerte

Die Wohnanlage wurde zwischen 2022 und 2025 umfassend energetisch saniert. Dank Vollwärmeschutz, Dachsanierung auf Neubau-Niveau und einer neuen Photovoltaik-Anlage sind Sie für die Zukunft bestens aufgestellt. Die Beheizung erfolgt komfortabel und effizient über Fernwärme.

## Ausstattung

Echtholzparkett, Markenfliesen, hochwertige Marken-Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Kühlschrank, Herd, Ofen, Spülmaschine, Waschmaschine), maßgefertigte Sonnenmarkise, Terrassenholzboden, Dusche mit Glaskabine, PV-Anlage, Biocat-Kalkschutzanlage für Warmwasser

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sie möchten das Objekt gerne besichtigen? Vereinbaren Sie gerne einen Termin. Verkauf erfolgt provisionsfrei durch Eigentümer.

## Lage

Lage: Urbanes Leben trifft auf grüne Idylle

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Lage direkt südlich der Riem-Arkaden (nur ca. 200 Meter entfernt). Sie genießen hier das Privileg, in einer sehr gepflegten, kleinen und ruhigen Wohnanlage im 2. Obergeschoss zu residieren, während Ihnen die Infrastruktur der Messestadt zu Füßen liegt.

Alles vor der Haustür:

Ob Wocheneinkauf in den Arkaden, Arztbesuche, Apotheken oder vielfältige Gastronomie – alles ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Perfekte Anbindung:

Die U-Bahnstation Messestadt West (U2) ist quasi um die Ecke und bringt Sie in 19 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt.

Freizeitwert pur:

Nur ein kurzer Spaziergang nach Süden und Sie stehen im weitläufigen Landschaftspark. Der nahegelegene Riemer See lädt im Sommer zum Baden und ganzjährig zum Entspannen im Grünen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick in Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Büro

# Exposé - Galerie

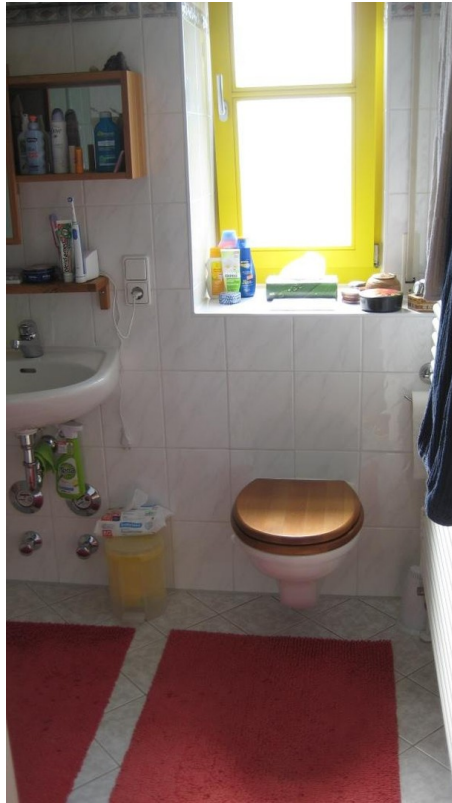


Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

①	Flur 1	5,39 m <sup>2</sup>
②	Kind	10,52 m <sup>2</sup>
③	Küche	6,25 m <sup>2</sup>
④	Eltern	11,90 m <sup>2</sup>
⑤	Bad	5,24 m <sup>2</sup>
⑥	Flur 2	1,64 m <sup>2</sup>
⑦	Abstellraum	1,22 m <sup>2</sup>
⑧	WC	1,87 m <sup>2</sup>
⑨	Wohnen	38,57 m <sup>2</sup>
⑩	Terrasse 50%	8,67 m <sup>2</sup>