

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in München**

**DACHTERRASSE, MENTERSCHWAIGE, ISARHOCHUFER,  
RUHE, SONNE!**



**Objekt-Nr. OM-424372**

**Dachgeschoßwohnung**

**Verkauf: 1.045.000 €**

81545 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	130,80 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	152,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	557 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei von privat:

'ATTRAKTIVES WOHNEN IN TOPLAGE, mit guter Anbindung an die City, dem mittleren Ring, der Salzburger Autobahn und enormen Freizeitmöglichkeiten im Grünen, dazu ein GROSSES SONNENDECK.'

Die lichtdurchflutete Dachterrassen-Wohnung im zweiten Obergeschoss zeichnet sich dank weiter Sichtachsen und 2,60m Raumhöhe durch ein großartiges Raumgefühl aus.

Aus allen Räumen blickt man ins Grüne und man kann ins Freie treten. Die gut nutzbare Hauptterrasse ist nach Süd-Südwest zum schönen, ruhigen Garten ausgerichtet.

Eine moderne Einbauküche, ein offener Kamin und ein modernes Bad + Gäste-WC gehören zum Angebot. Zusätzlich ein gut nutzbarer, tagheller Hobbyraum mit Heizung und Wasser, ein Kellerabteil und ein SUV-tauglicher TG-Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung.

Die Wohnung ist bei Übergabe bezugsfertig. Sie wurde 2020 saniert bzw. modernisiert (neue Elektroinstallation, z.T. Wasser-, Heizungsinstallation, Sanitär, Fensterglas, Estrich: Stufen-Beseitigung u.v.m.). Nach 4,5 Jahren Nutzung wird sie aktuell auf Neuzustand wie nach der Modernisierung 2020 gebracht.

Das 6-Parteien-Haus ist in gutem Zustand. Die Heizung wurde 2021 erneuert (Gas-Brennwert).

Kaufpreis:

1.045.000€ bzw. 7980€/qm Wohnung

29.000€ Stellplatz

1.074.000€ gesamt

gesparte Maklerprovision :

37.300€

Bereits erledigte Modernisierung 2020 und 2025:

5 Monate Bauzeit,

200.000€ bzw. 1530€/qm wert

Hausgeld abgerechnet 2024:

557€ monatlich

## Ausstattung

große Dachterrasse Süd +

großzügige Markise +

DT Nord + Loggia Ost

Raumhöhe 2,60m

Kamin

hochwertige Küche

viele Schubladen/ Auszüge

Siemens/ Blanco Top-Geräte

große Kühl-Gefrier-Kombi, moderner Ofen,  
Induktionskochfeld, Spüler  
Bad mit WA-Anschluß  
Massivparkett Bambus  
tagheller Hobbyraum, beheizt mit Fenster und  
Waschbecken/Wasseranschluss  
zusätzlich Kellerabteil  
Tiefgarage Einzelstellplatz  
(SUV geeignet, Range Rover)  
Hauselektrik für Wallbox ertüchtigt  
Flächen/ Maße:  
Wohnraum + Küche: 52,9 qm  
(Hauptmaße: 7,4 m x 8,5 m)  
Schlafzimmer: 25,5 qm (5,80 m x 4,40 m)  
Arbeiten/ Kind: 9,5 qm  
Dachterrasse Süd: 21qm  
alle 3 Außenflächen: 35,8 qm brutto,  
angerechnet 16,4 qm  
Hobbyraum: 15,0 qm (5,6 m x 2,68 m),  
angerechnet 7,5 qm  
Wohnfläche 130,8 qm  
Nutzfläche 152,4 qm

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Beste Wohngegend, Anliegerstrasse, Südseite von der Straße abgewandt, sehr ruhig und unweit vom idyllischen Isarhochufer gelegen! Das Umfeld der Wohnanlage wirkt freundlich und ästhetisch ansprechend.

ÖPNV:

Tram in 4 Gehminuten,  
von dort aus 31 Min. zum Marienplatz.

Mit dem Auto:

7 Min. zum Mittleren Ring

30 Min. STA-See

8 Min. auf die AB Salzburg

Richtung Chiemsee und Hausberge  
Einkaufen, Kitas, Apotheke, Klinikum Harlaching,  
Gastro diverse Nationalitäten,  
Biergärten  
....in überschaubarer Nähe  
Tierpark Hellabrunn  
Menterschwaige  
Perlacher Forst  
Jogging- und Gassistrecken  
Mountainbiketrails  
Freibad Maria Einsiedl  
Hinterbrühler Park und See  
Golfplatz  
SUP, Kanu, Kajak  
Klettern, Boulder  
....alles in kurzer Reichweite/  
teilweise zu Fuß erreichbar

**Infrastruktur:**

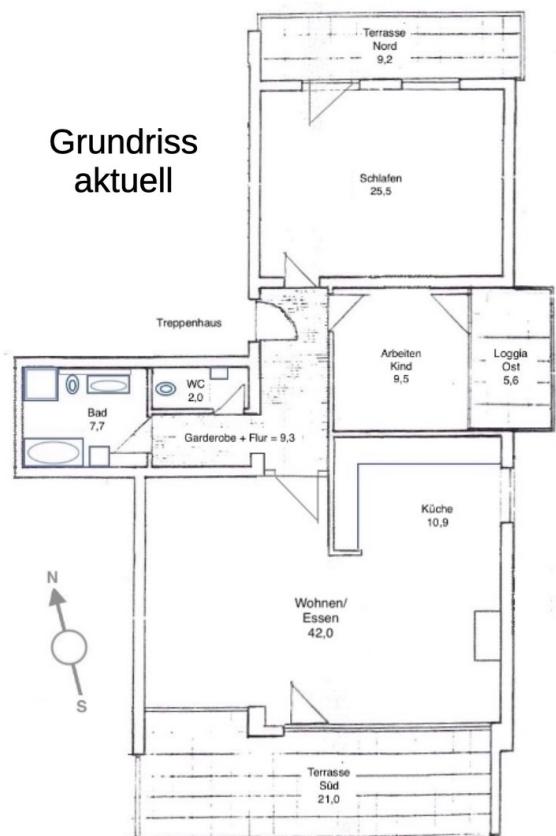
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

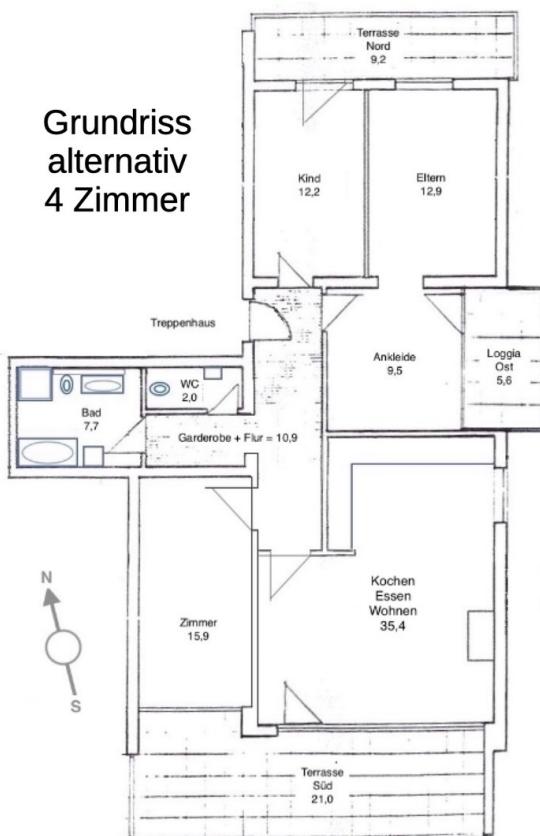
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

Grundriss aktuell



Grundriss alternativ  
4 Zimmer



Grundrissvarianten

# Exposé - Galerie



Blick Suedwest Herbst



Blick Suedwest Sommer

# Exposé - Galerie



Wohnen/ Essen



Wohnen/ Kueche

# Exposé - Galerie



Kueche



Kueche

# Exposé - Galerie



Kueche



offener Kamin

# Exposé - Galerie



Richtung Suedost



Richtung Sued

# Exposé - Galerie



Richtung Suedwest



Suedterrasse

# Exposé - Galerie

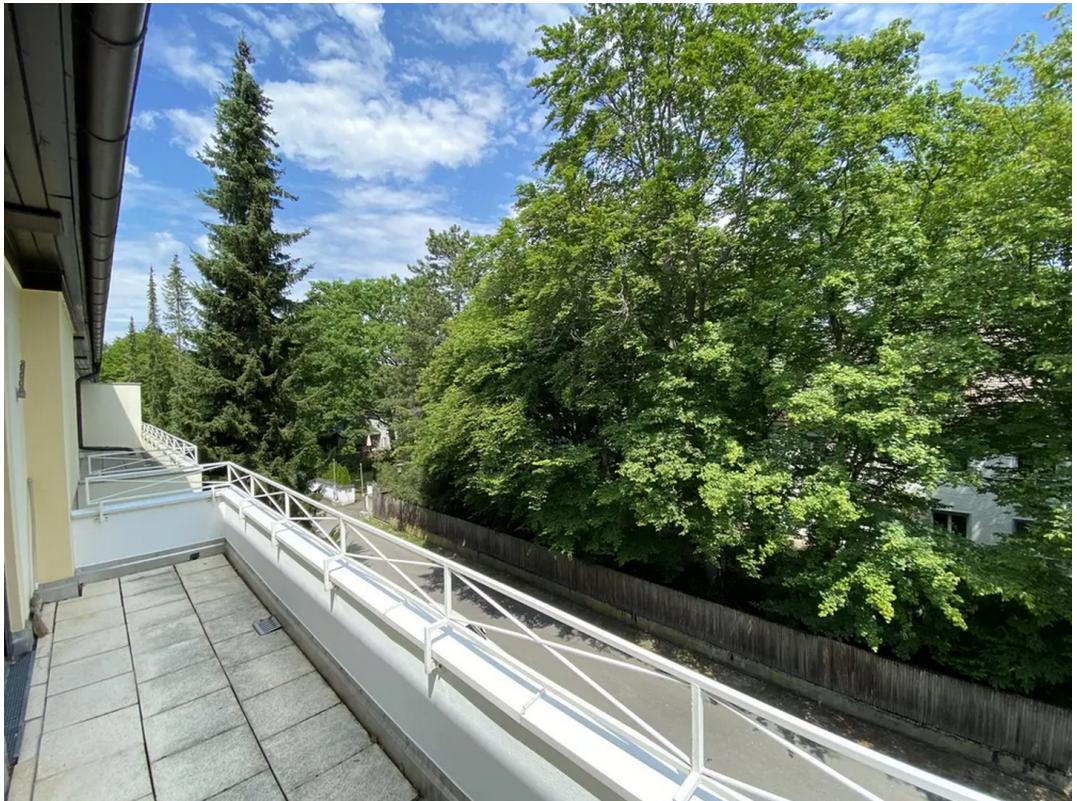


Markise



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Nordterrasse



Arbeiten, Kind

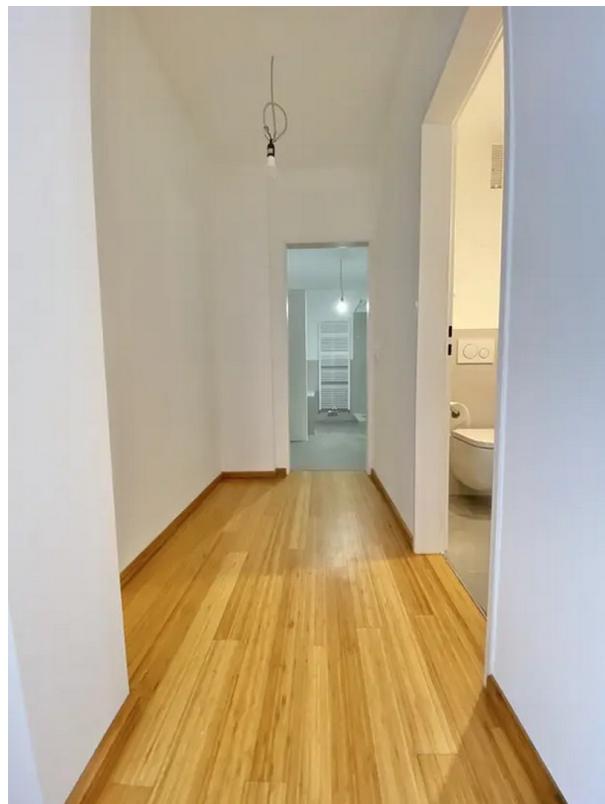


Bad

# Exposé - Galerie



Diele



Garderobe

# Exposé - Galerie



WC Gäste



Haus Nordseite

# Exposé - Galerie



Haus Suedseite



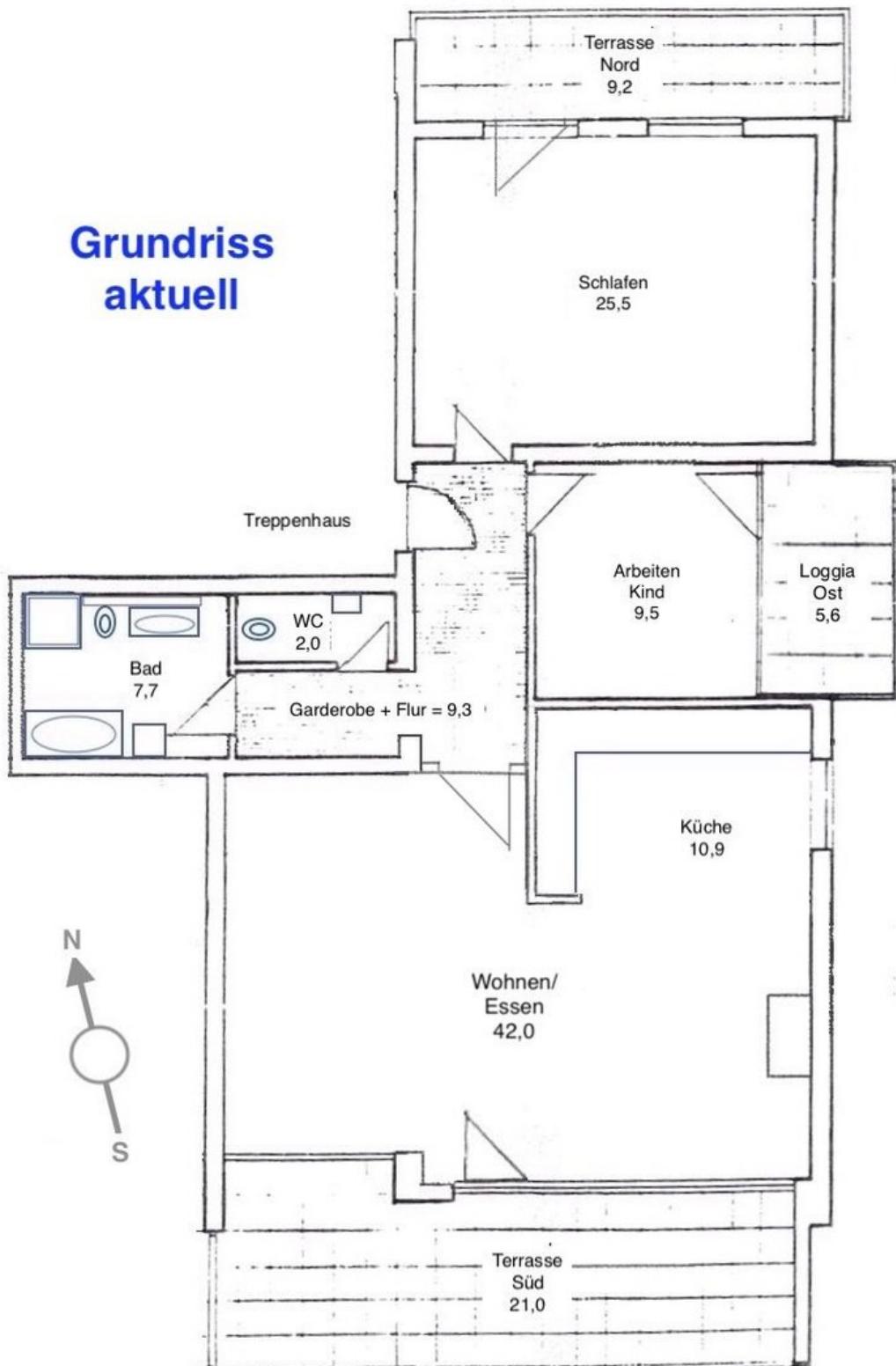
Hobbyraum



TG Einzelstellplatz

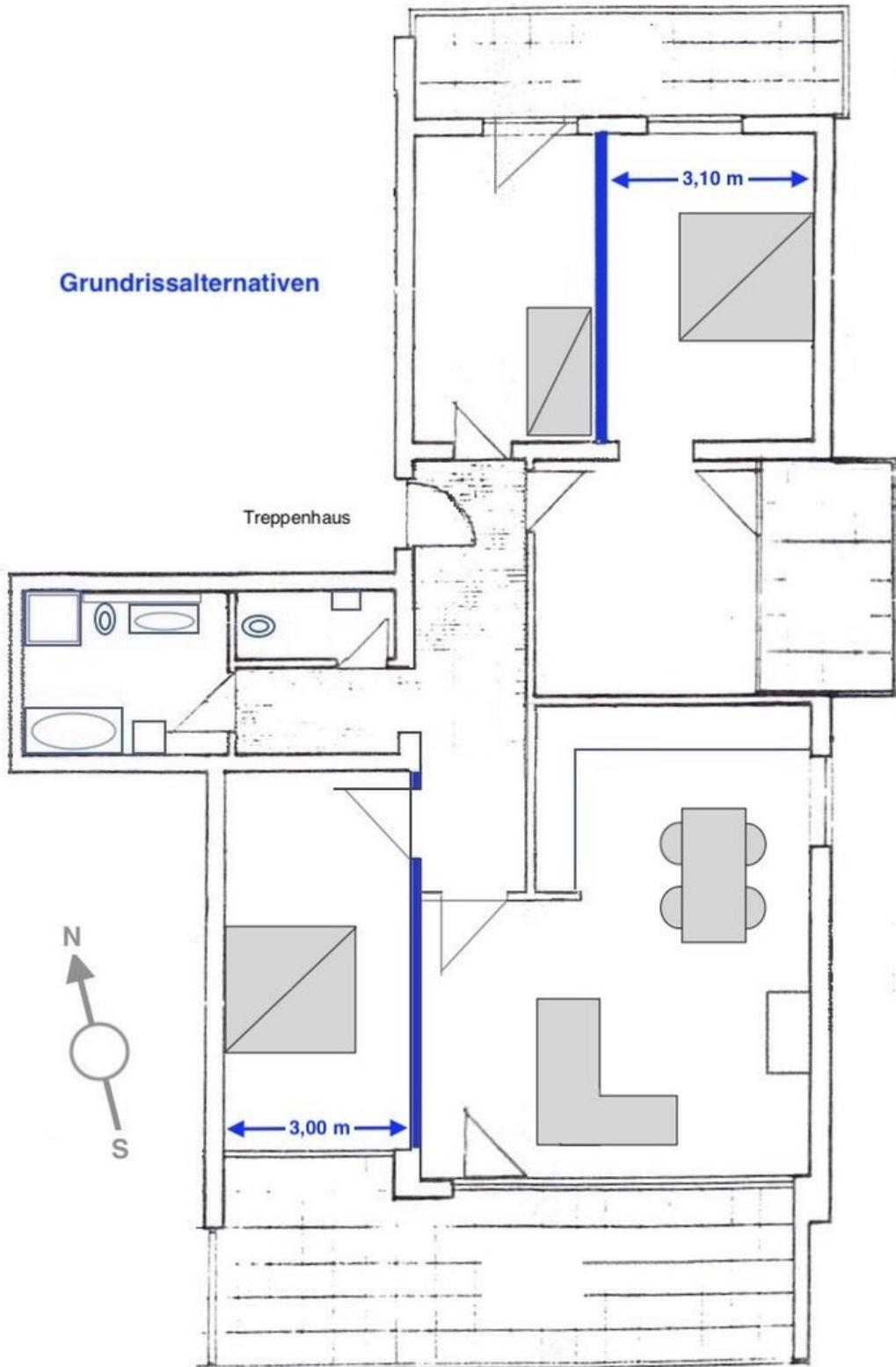
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss aktuell



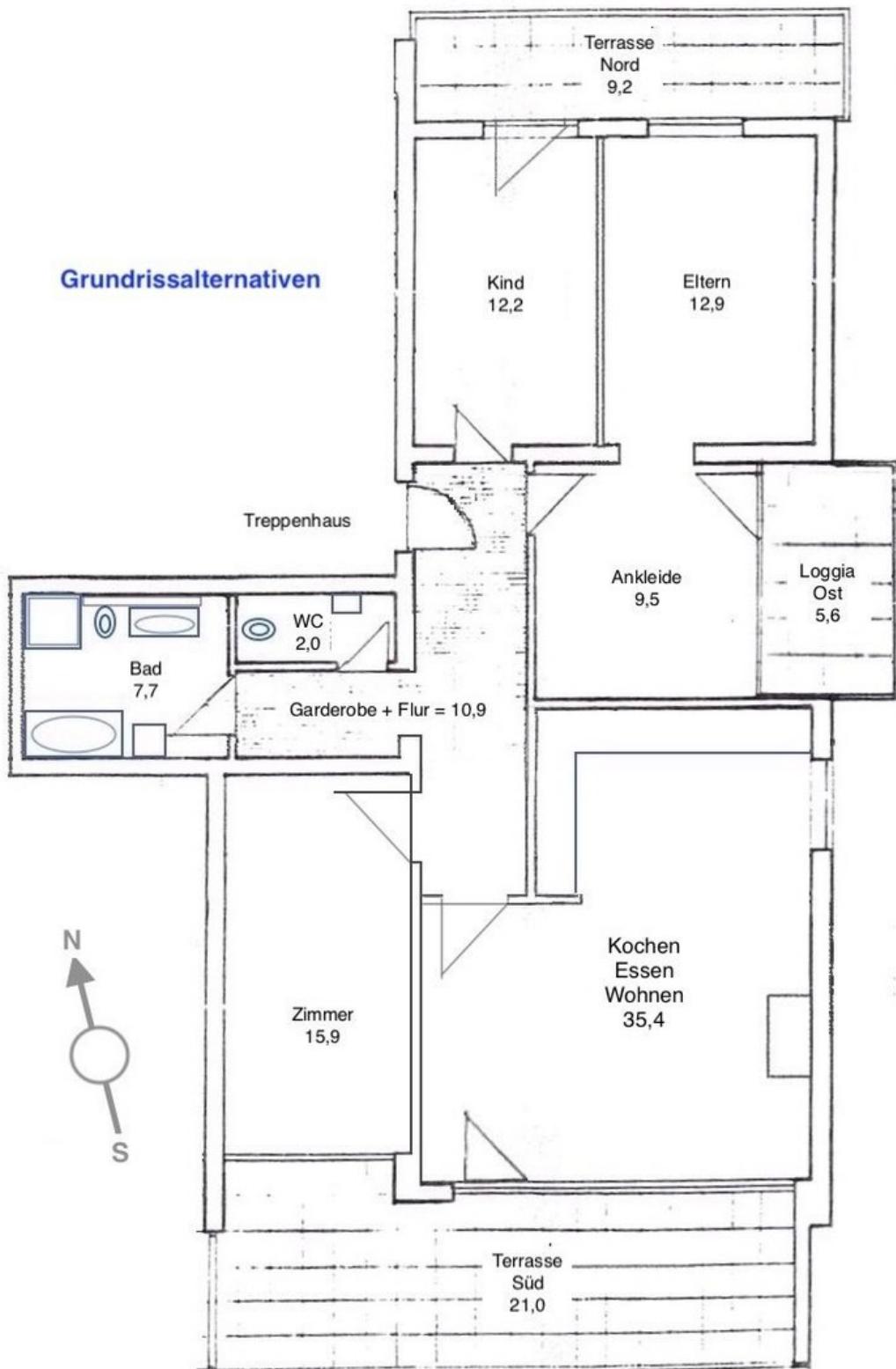
Grundriss aktuell

# Exposé - Grundrisse



Grundrissalternativen

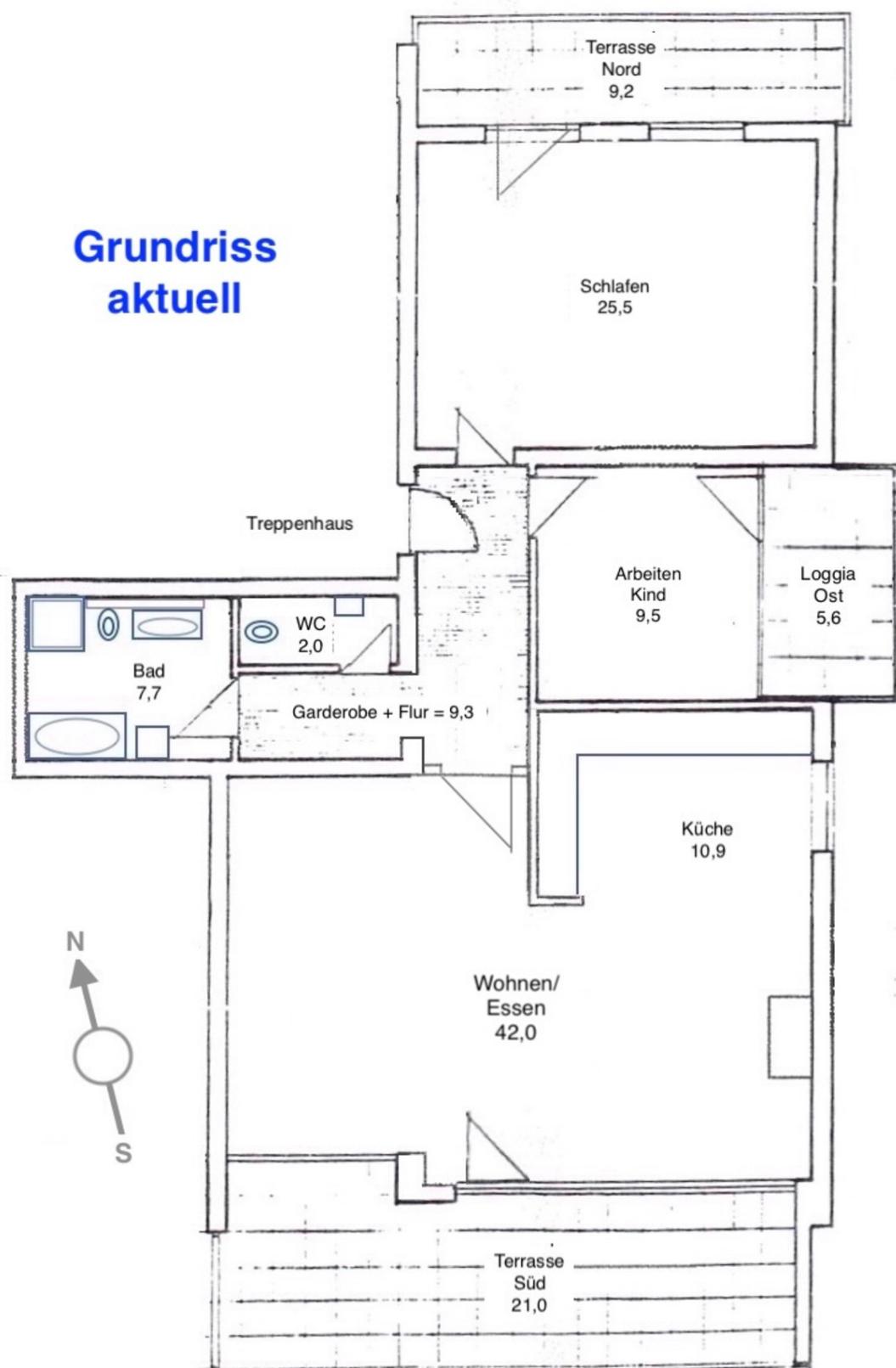
# Exposé - Grundrisse



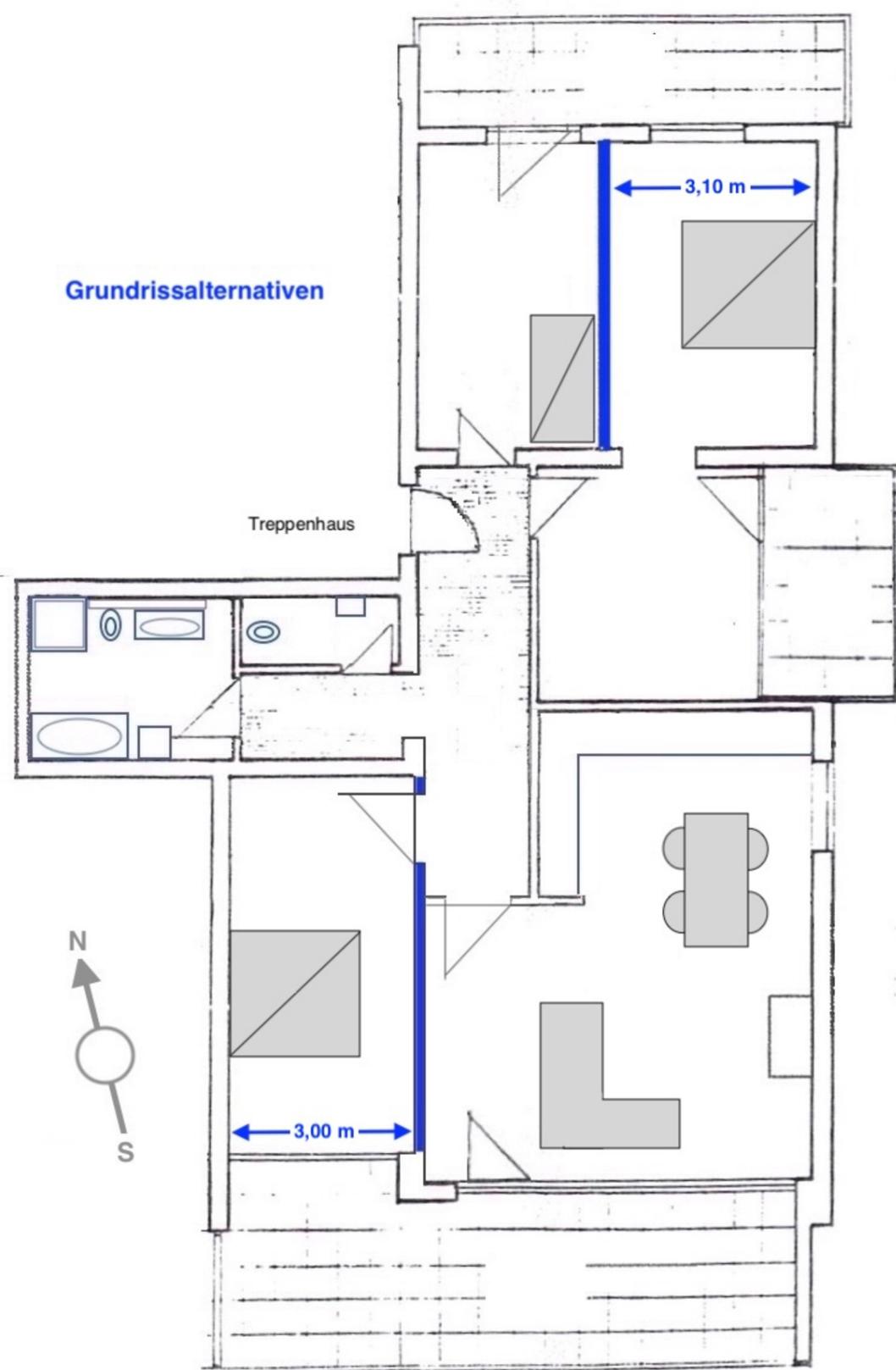
Grundrissalternativen qm

# Exposé - Grundrisse

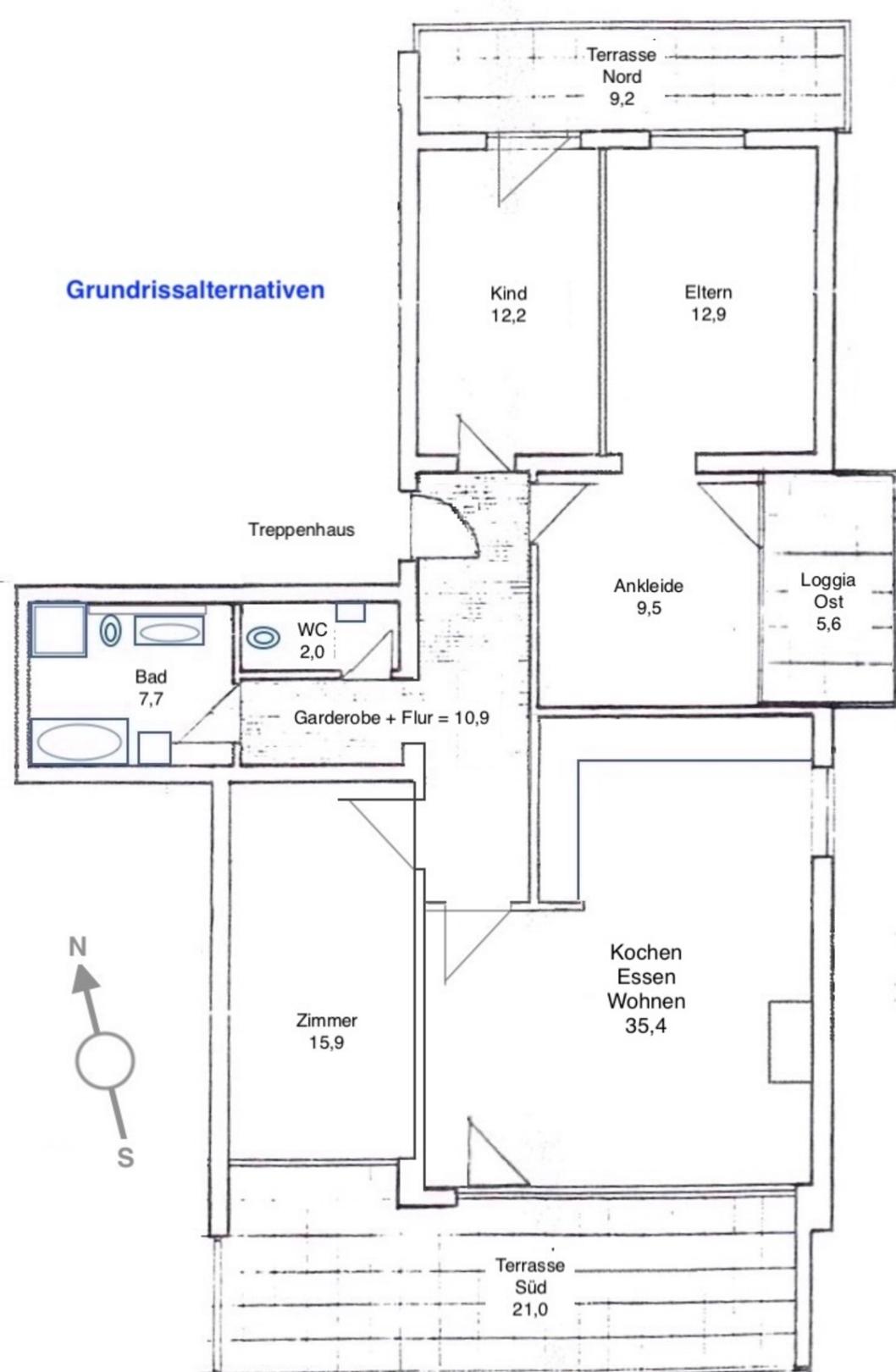
## Grundriss aktuell



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 26.02.2028

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2018-001719809

1

**HINWEIS: Dieser Energieausweis ist aus 2018 und repräsentiert**

**nicht den letzten technischen Stand. Die Heizung des Objekts wurde 2021 saniert bzw. ausgetauscht und von Öl auf Gas umgestellt, so dass die sich die Energieklasse potenziell auf "D" oder besser verändert hat.**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 28266		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1992		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.027,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG  
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

J. Ribinski

27.02.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist die Registriernummer einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

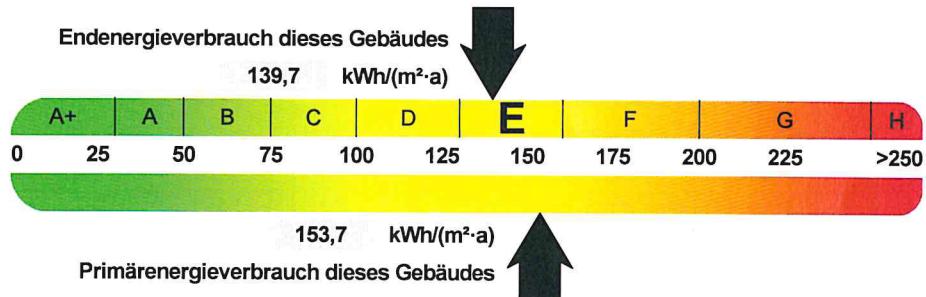
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001719809

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

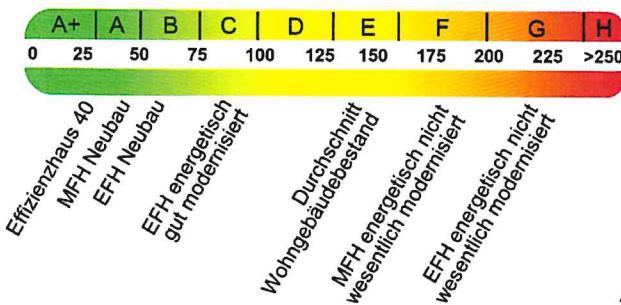
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139,7 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	389780	—	389780	0,95
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	61632	61632	—	

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus