

Exposé

Penthouse in München

Luxuriöses PENTHOUSE mit Traum-Dachterrasse am Isarhochufer in Bogenhausen - Provi.frei, Preis a. A.



Objekt-Nr. OM-432835

Penthouse

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:
Dipl. Kfm. Thomas Klaiber

81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	161,45 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	90,83 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	785 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Immobilie aus unserer PREMIUM Edition präsentieren zu dürfen. Die Wohnungen wurden von unserem Designer-Interior-Studio mit höchstem Anspruch und viel Liebe zum Detail geplant und ausgestattet. Das Konzept übertrifft den üblichen Standard deutlich und ist selbst im Neubau in dieser Qualität meist nur gegen erheblichen Aufpreis realisierbar.

Das hier angebotene 4-Zimmer-Designer-Penthouse oberhalb des Herzogparks 1 min. fußläufig zum Englischen Garten sucht seines Gleichen.

Hier wurde das Dachgeschoss umstrukturiert und durch eine aufwendige Kernsanierung ein veredeltes Neubauniveau erreicht und befindet sich gerade in der Fertigstellungsphase. Dabei wurde diesem Dachterrassentraum zeitgenössischer, moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau eingehaucht.

Es wurden 3 Penthouse-Einheiten der Extraklasse erzeugt, die teils historische Elemente aufs Feinste mit modernem Wohnkomfort, edlen Materialien und ausgesuchten Farbkonzepten verbinden. 2 der 3 Penthäuser sind bereits verkauft und es ist noch eine ganz besondere Einheit mit 4 Zimmern und ca. 162qm zu erwerben mit einzigartigen Dachterrassen.

Beim Betreten des sehr gut erhaltenen Gebäude mit erst kürzlich luxuriös saniertem Entree mit Stuck und Lichtkonzept erreicht man über das Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug das Dachgeschoss. In der Wohnung angekommen, erwartet Sie die repräsentative Diele mit Platz für eine großzügige Garderobe. Ins Auge sticht sofort das mit viel Gespür abgestimmte Beleuchtungskonzept (Einbauspots, Nachtbeleuchtung), das in der Farbe Kaschmir gehaltene Weitzer Parkett sowie die in Streifendesign ausgeführten weißen, stumpf einschlagenden überhöhen ca. 2,40m Innentüren welche ein ganz besonderes Lebensgefühl bewirken.

Nachdem sich diese exklusive Einheit über zwei Ebenen erstreckt, wird dem Besucher ein loftartiges „Haus-im-Haus“ Gefühl vermittelt. Von hier aus erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten mit beeindruckenden Raumhöhen von bis zu 2,92m – das Masterschlafzimmer, die zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer, das Master-Bad, das Dusch/Kinder/Gästebad sowie den über ein paar Stufen verbundenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offenem Ess- und Küchenbereich, das Herzstück einer jeden Wohnimmobilie.

Dieser wird gekrönt mit dem Ausblick auf die traumhafte, einmalig große Dachterrasse (über 50qm) mit atemberaubenden Panoramablick, der sich weit über das Isartal und den majestätischen alten Baumbestand des Englischen Gartens zieht.

Im Wohnbereich bilden umlaufender, originaler prachtvoller Deckenstuck, ein offener Kamin mit Marmor-Einfassung als auch Designdetails wie eine aus Feinsteinzeugfliesen in „Sahara Black“ und Holzakustikpaneelen extra angefertigte Show-Wand eine perfekte Symbiose von historischem Flair und modernem Wohnkomfort in zeitloser, wertiger Designabstimmung. Weitere wichtige Details finden Sie bei Lagebeschreibung.

Das durchdachte Lichtkonzept in Verbindung mit der vom Schreiner sonderangefertigten Designer-Küche in champagner/schwarz Tönen werden nicht nur Sie, sondern auch Ihre Gäste begeistern. Dem hohen Anspruch entsprechend, wurden High- End Küchengeräte wie beispielsweise von Gaggenau und Elica verbaut. Durch die große nach Westen ausgerichtete Fensterfront mit großer Schiebetür erreichen Sie die uneinsehbare, äußerst groß dimensionierte, umlaufende Dachterrasse mit viel Platz für Lounge- und Essmöbel.

Die einmalige Kombination aus Ausblick, Ausrichtung und Privatsphäre ist ein absolutes Highlight und extrem schwer in München zu finden. Derartige Dachterrassen werden aufgrund Profitoptimierung bei Neubauten gar nicht mehr erbaut.

Ausstattung

Allgemein:

- Neue 3-fach-verglaste, hochenergieeffiziente Fenster in zweifarbiger Ausführung mit elektrischen Rollladenelementen in den Schlafräumen
- Neu lackierte Fenster mit großzügigen 3-fach-Glasschiebeelementen im Wohnzimmer

- Komplette erneuerte Elektroinstallation inklusive Verteilung und Verkabelung in der gesamten Wohnung
- Hochwertiges Weitzer-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Farbton Kaschmir, astfrei in bester Sortierung
- Innentüren in Sonderhöhe (über 2,40 m) mit eleganten Streifenelementen, innenliegenden Bändern und stumpf einschlagender Ausführung
- Designer-Deckenleuchten in der gesamten Wohnung
- Weiße Designer-LED-Einbauspots für optimale Ausleuchtung
- Mehrfarbige Nachtbeleuchtung im Flur in moderner Laseroptik
- Stilvoll abgestimmte Wandleuchten in Bronze matt
- Teilweise neue Designer-Wandheizkörper in exklusiven Sonderfarben Bronze/Gold matt

Küche – Maßgefertigte Designlösung

- Hochwertige Designer-Einbauküche in Champagner/Schwarz mit Feinsteinzeugfliesen-Rückwand „Sahara Black“ und integrierter LED-Glas-Installation
- High-End-Arbeitsplatte aus Dekton
- Exklusive Marken-Küchengeräte: Gaggenau Backofen und Mikrowelle
- Elica Kochfeld m. integriertem Dunstabzug
- Franke Granitspüle

Die Kombination aus Design, Funktionalität und Materialqualität erfüllt höchste Ansprüche.

Wohn- und Gästebereich

- Maßgefertigte Show-Wand mit 160 × 160 cm Feinsteinzeugfliese „Sahara Black“ und Holz-Akustikpaneel-Umrahmung
- Original-Stuckelemente im Wohnzimmer in Kombination mit Einbauspots
- Offener Kamin mit hochwertiger Marmoreinfassung
- Dachterrasse mit elektrischer Markise, Glasbrüstung und hellem Fliesenbelag
- Deckenvouten mit LED-Einbauspots sowie Warm-/Kalt-Stimmungsbeleuchtung

Hier verbindet sich klassische Architektur mit modernem Interior-Design auf höchstem Niveau.

Masterbad – Exklusive Spa-Atmosphäre

- Großzügige, bodenebene Walk-in-Dusche mit Glas und schwarz matten Elementen
- Großformatige italienische und spanische Fliesenbeläge an Boden und Wänden in Grau matt mit Natursteinadern sowie Nero Marquina
- Große Regenbrause
- Integrierte, geflieste Nischenablage
- Freistehende Badewanne mit Vola-Armaturen
- Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- RGBW-LED-Beleuchtung mit Sondervouten und farblich abgestimmter Fernbedienung
- LED-Einbauspots in Weiß

- Extra hoher Schreiner-Einbauspiegelschrank mit LED-RGB-Einbau- und Aufbauleuchten
- Designer-Badheizkörper „Ribbon“ in Sonderfarbe Schwarz/Violett
- Mineralguss-Doppelwaschbecken in Weiß matt m. Unterschrank
- Chromarmatur am Waschtisch (Aquaconcept)

Ein durchdachtes Licht- und Materialkonzept schafft eine private Wellness-Oase.

Gäste-/Kinderbad – Stilvolle Perfektion

- Großformatiger spanischer Fliesenbelag an Boden und Wänden in Grau matt mit Natursteinadern
- Großzügige, integrierte und geflieste Nischenablage in der Dusche
- Villeroy & Boch Armaturen und Regenbrause in Sonderfarbe Schwarz matt/Chrom, extraflach
- Badaccessoires in Schwarz matt
- Walk-in-Dusche mit Glas und schwarz matten Elementen
- WC im Gästebad in Fliesenfarbe gehalten
- Fußbodenheizung
- RGBW-LED-Beleuchtung mit Sondervoute und Fernbedienung
- LED-Einbauspots in Weiß
- Handtuchheizkörper in Schwarz matt
- Mineralguss-Washbecken in Weiß matt mit Unterschrank
- Waschtischarmatur in Schwarz matt (Aquaconcept)
- Extra hoher Schreiner-Einbauspiegelschrank mit LED-RGB-Einbau- und Aufbauleuchten

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Einen weiteren Höhepunkt findet die edle Atmosphäre im Masterbad. Durch die in schwarz glänzend im Marmorfinish gehaltene Regendusche mit indirekter Beleuchtung und der freistehenden Designer- Badewanne inkl. Vola Armaturen, gekrönt von einer Kristall-Pendelleuchte, wurde hier ein bezaubernder Rückzugsort geschaffen, perfekt geeignet, um sich zu entspannen und Energie aufzutanken.

Die annähernd raumhohen, italienischen, in schwarz glänzendem Nero-Marquina Marmorfinish ausgeführten Wandfliesen in Kombination mit den hellen, zeitlosen, großformatigen grauen Bodenfliesen in Natursteinoptik vermitteln mit dem Mineralguss-Doppelwaschbecken und dem Designerheizkörper Ribbon ein wohliges Gefühl von Wärme und Luxus.

Innenliegend befindet sich ein zweites Duschbad mit hochwertigen, matt grauen Fliesen mit Natursteinadern, Villeroy&Boch Armaturen in matt schwarz, Beleuchtungskonzept, Fussbodenheizung und allen weiteren Ausstattungsdetails, die auf diesem Niveau zu erwarten sind.

Das lichtdurchflutete Masterschlafzimmer dieser bezaubernden Immobilie lässt mit über 23qm sehr viel Platz um seiner Kreativität freien Raum zu lassen bzgl. Garderobe/TV Wand etc. und hat direkten Zugang zu einer weiteren Dachterrasse auf der oberen Penthouseebene. Die

elegante 2- farbige Wandkomposition in Verbindung mit den in bronze matt gehaltenen Designerleuchten verleihen diesem eleganten Raum eine wohlige Wärme.

Diese Atmosphäre wird in die zwei weiteren Schlaf/Kinder- und/oder Arbeitszimmer, Gästezimmer, etc. getragen. Der optimal gestaltete Grundriss macht eine Möblierung zum Kinderspiel und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten. Sowohl das Masterschlafzimmer, Masterbadezimmer als auch die zwei Schlafzimmer/Arbeitszimmer sind nach Süden ausgerichtet und bieten direkten Zugang zu der umlaufenden Dachterrasse.

Dank der umfänglich durchgeführten Arbeiten und der luxuriösen Ausstattung können Sie sich direkt Ihr neues Zuhause einrichten. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte. Diese besondere Immobilie bietet zahlreiche Ausstattungsmerkmale und Details, die hier nur teilweise Erwähnung finden können.

Entdecken Sie immer weitere neue Elemente beim Betrachten der Fotos dieses perfekten Zusammenspiels aus Penthouse-Flair und modernem Wohnkomfort oder machen Sie sich am besten gleich einen persönlichen Eindruck vor Ort.

Der Kellerraum und ein TG Einzelstellplatz (KEIN Duplex, ca. 6m lang) runden dieses exklusive Angebot ab. Weitere TG- Duplexstellplätze können erworben oder angemietet werden.

Die Preisentwicklung im direkten Umfeld setzt ein klares Zeichen: Neubauten in nur ca. 800 Metern Entfernung erzielen 20.000 bis 23.000 € pro Quadratmeter. Damit ist eindeutig belegt, dass diese Adresse heute zu den exklusivsten und wertbeständigsten Wohnlagen Münchens gehört – mit ausgezeichneten Perspektiven für weiteres Wachstum.

Hausgeld: 785,00 € (inkl. HK. + Rücklagenzuführung lt. 2024)

Lage

Dieses Outdoor-Refugium über dem Isarhochufer ist ideal geeignet für gemeinsame laue sommerliche Grillabende mit der Familie, Freunden, zum freizügigen Sonnenbaden und zum Seele baumeln lassen. Die elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten an heißen Sommertagen.

Weitere Highlights

- Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit über 6 m Länge (kein Duplex)
- Gemauerter, fest verschließbarer Kellerraum mit Fenster und eigener Beleuchtung
- Mobiliar auf Wunsch vollständig oder teilweise gegen Ablöse übernehmbar
- Zusätzliche Duplex-Stellplätze zur Miete oder zum Kauf verfügbar
- Hausgeld 855€ (o. HK)

Hier ist das optimale Setting um Familie und Freunde fürstlich zu verwöhnen.

Durch den vorhandenen umragenden Baum- und Pflanzenbestand fühlt es sich wie in einer idyllischen, grünen Oase an.

Hier genießt man atemberauende Sonnenuntergänge, Farbenspiele im Herbst, Winterwonderland und immer wieder den faszinierenden Blick über die Isarauen des Herzogsparks und Englischen Gartens, um Tag für Tag eine aufs Neue wirkende Oase der Entspannung und der Regeneration zu erleben welche zu einem integrativen Bestandteil des Wohnens wird.

Die Immobilie befindet sich in Bogenhausen-Oberföhring, einer der begehrtesten Wohnlagen im Osten Münchens. Die Kombination aus unmittelbarer Naturnähe und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

In nur ca. 2 Gehminuten erreichen Sie die Isarauen – ideal zum Spaziergehen, Joggen oder für entspannte Gassirunden mit dem Hund. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, altem Baumbestand und einer außergewöhnlich ruhigen, grünen Atmosphäre mit spürbar hoher Lebensqualität und sehr guter Luftqualität.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Ein großes Supermarktzentrum mit einem der größten Supermärkte Münchens befindet sich in nur ca. 5 Gehminuten Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, weitere Geschäfte sowie Gastronomieangebote sind bequem erreichbar.

Die öffentliche Anbindung ist optimal: Eine Buslinie befindet sich nahezu direkt vor der Haustür (ca. 2 Gehminuten) und verbindet Sie schnell mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Stadtteilen. Die Autobahn A94 ist ebenfalls zügig erreichbar.

Bogenhausen steht zudem für gewachsene Wohnstrukturen mit Villen, hochwertigen Wohnhäusern und moderner Architektur. Die Nähe zum Englischen Garten sowie zur Innenstadt verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen auf höchstem Niveau.

Distanzen:

- Innenstadt: ca. 14 Autominuten
- Flughafen München: ca. 18 Autominuten
- Öffentliche Verkehrsanbindung: ca. 2 Gehminuten
- Supermarktzentrum: ca. 5 Gehminuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Traum- Dachterrasse am Abend

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer mit Traumblick



Designer-Schreinerküche

Exposé - Galerie



Dekton Arbeitsfläche, Abzug



Gaggenau Geräte

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Designelementen



Couchbereich mit DT-Zugang

Exposé - Galerie



Original Kamin



Treppe Richtung Wohn-Bereich

Exposé - Galerie



Grosses Master-Schlafzimmer



Mit Zugang zur DT

Exposé - Galerie



High-End-Masterbad



Lichtkonzept Stimmung

Exposé - Galerie



Bodenebene Dusche



Eingangs- und Flurbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 1



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 1

Exposé - Galerie



Süd-Dachterrasse vor Kind/Büro



Dusch/Gästebad

Exposé - Galerie



Praktische und wertige Details



Zeitlos + Einbauschränke

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 2



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 2

Exposé - Galerie



Treppe zur Master-Dachterrasse



Uneinsichtige Dachterrasse

Exposé - Galerie



Nero Marquina Fliesen



Echtstuck

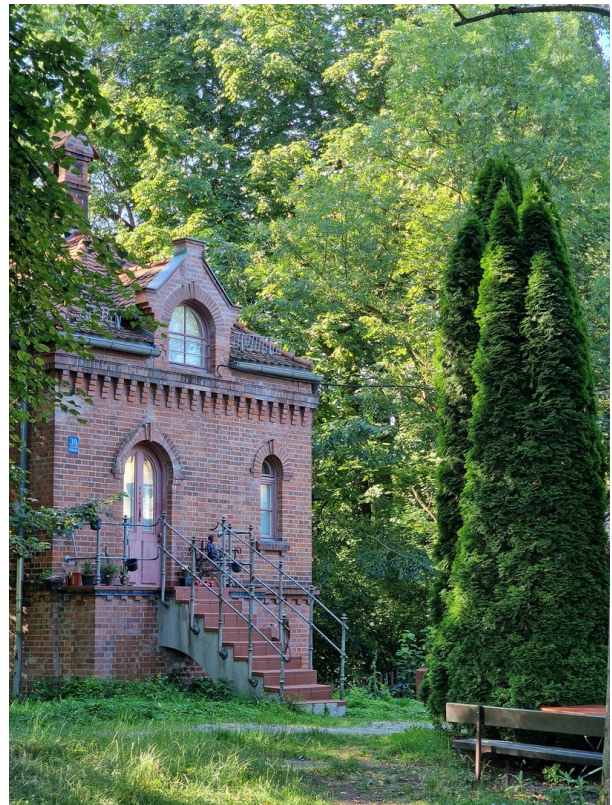
Exposé - Galerie



Eingangsbereich Treppenhaus



Poschinger Weiher Umgebung



St-Emmeramsmühle in 5min

Exposé - Galerie



Freisinger Hof in 1min.



Drohne Terrasse BSP. Möbel

Exposé - Galerie



LEGENDE

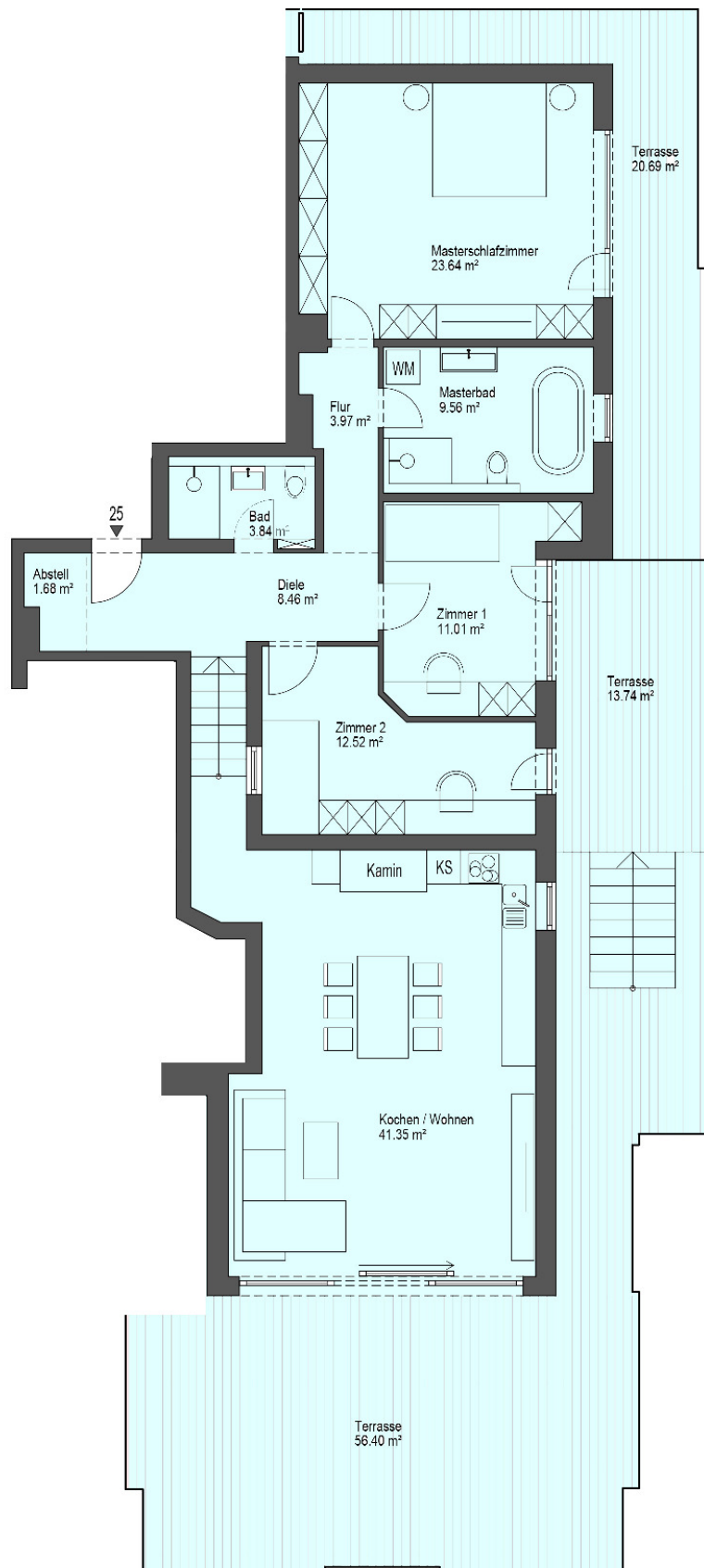
- 01 Abstellraum - 1,68 m²
- 02 Diele - 8,46 m²
- 03 Bad - 3,84 m²
- 04 Flur - 3,97 m²
- 05 Schlafzimmer - 23,64 m²
- 06 Bad - 9,56 m²
- 07 Zimmer 1 - 11,01 m²
- 08 Zimmer 2 - 12,52 m²
- 09 Kochen/Wohnen - 41,35 m²
- 10 Terrasse - 56,40 m²
- 11 Terrasse - 13,74 m²
- 12 Terrasse - 20,69 m²

Grundriss

Exposé - Grundrisse

Plan Whg. 25 Flächenberechnung:

Masterschlafzimmer	ca. 23,64 m ²
Masterbad	ca. 9,56 m ²
Zimmer 1	ca. 11,01 m ²
Zimmer 2	ca. 12,52 m ²
Kochen/ Wohnen	ca. 41,35 m ²
Bad	ca. 3,84 m ²
Flur	ca. 3,97 m ²
Diele	ca. 8,46 m ²
Abstell	ca. 1,68 m ²
Terrassen insgesamt (ca. 90,83 m ² /2)	ca. 45,42 m ²
Summe Whg. 25	ca. 161,45 m²



Grundriss M 1:100