

# Exposé

## Maisonette in München

**\*BEZUGSFERTIG 2026\* TOWNHOUSE-FEELING: 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT PRIVATEM ZUGANG**



Objekt-Nr. **OM-446128**

**Maisonette**

Verkauf: **804.900 €**

Max-Liebermann-Straße 1b  
80937 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Preis Garage/Stellpl.	32.900 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	81,15 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	85,28 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung verbindet Parkwohnen mit Privatgarten über zwei Ebenen mit hohem Komfort und diskreten Haus-im-Haus-Charakter mitten in der Stadt. Mit rund 85,28 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche öffnet sich der Wohnbereich der schicken Stadtwohnung zum Privatgarten mit Terrasse und bietet zugleich ruhige Rückzugsräume auf der oberen Ebene.

Auf der unteren Wohnebene empfängt Sie ein großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur privaten Terrasse. Aktuell profitieren Interessenten bis 15. Juni 2026 zudem bei dieser Wohnung von einem Küchengutschein im Wert von 15.000 €. Die südliche Ausrichtung und die bodentiefen Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch eine praktische Diele sowie ein schickes Gäste-WC.

Die beiden weiteren gut geschnittenen Räume und das Masterbad auf der oberen Wohnebene bieten viel Freiraum zur individuellen Gestaltung des eigenen privaten Refugiums.

Der hohe Ausstattungsstandard mit Naturholzboden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und zeitlos elegantem Baddesign mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen, Walk-In-Dusche, Handtuchwärmern und vielen weiteren Extras sorgen für ein wunderbares Wohnambiente.

Wie ein grüner Ruhepol mitten in der Stadt ist der wunderschöne Stadtteilpark direkt neben dem Wohnensemble der ideale Ort, um die Natur zu genießen, Sport zu treiben und Zeit im Freien zu verbringen. Die direkte Nachbarschaft bietet alles, was einen idealen Lebensmittelpunkt ausmacht: Supermarkt, Bäckerei, Bank, Kita, Schulen, Sportverein und vieles mehr findet sich praktisch fast vor der Haustür. U-Bahn-Station (U2) und Bushaltestelle sind in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine schnelle Direktanbindung in die Münchner Innenstadt.

Erstbezug, Schlüsselfertiger Qualitätsneubau.

## Ausstattung

Besonderes Augenmerk liegt wie immer auf der Innenausstattung: Helle, offene und weitläufige Wohn-/Essbereiche bieten viel Gestaltungsspielraum für persönlichen Freiraum und als gemeinsamer Lebensmittelpunkt. Naturholzparkettböden mit energieeffizienter Fußbodenheizung sowie viele bodentiefe Fensterelemente mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden mit Einzelschaltung und wärmegeprägten Rollladenkästen sorgen zugleich für einen hohen Wohnkomfort und eine sparsame Energieeffizienz. ZUHAUSE ANKOMMEN Jede der eleganten 2- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnungen verfügt über ein individuell durchdachtes Grundrisskonzept und öffnet sich, mit Privatgarten und Terrasse, Balkon oder Dachterrasse, ins Freie. Qualität und Werthaltigkeit finden sich nicht nur in allen Wohnräumen im LIEBERMANN'S'. Dieser Anspruch setzt sich natürlich auch in den Bädern fort: Hochwertige, großformatige Fliesen, Walk-In-Duschen, Handtuchhalter-Heizkörper und eine zeitlos elegante Markenausstattung sorgen für ein entspanntes Wohlfühlambiente.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Beratung vor Ort: Die Musterwohnung ist fertiggestellt und kann nach individueller Terminvereinbarung besichtigt werden. Unsere Experten beraten Sie gerne rund um den Immobilienkauf sowie zu allen aktuell verfügbaren Wohnungen im LIEBERMANN'S'.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin. Öffnungszeiten: Besichtigung nach individueller Terminvereinbarung. Kontakt: 089 66 59 60 | 0176 232 087 99

Hinweis zum Energieausweis:

- Das Objekt befindet sich noch im Bau/Planung, der endgültige Energieausweis liegt noch nicht vor
- Bitte beachten: die gemachten Angaben stammen aus dem vorläufigen Energieausweis
- Die Angaben aus dem vorläufigen Energieausweis können von denen des endgültigen Energieausweises abweichen

## **Lage**

Wie ein grüner Ruhepol mitten in der Stadt ist der wunderschöne Stadtteilpark direkt neben dem LIEBERMANN'S der ideale Ort, um die Natur zu genießen, Sport zu treiben und Zeit im Freien zu verbringen. DER IDEALE LEBENSMITTELPUNKT Die direkte Nachbarschaft rund um das LIEBERMANN'S bietet alles, was einen idealen Lebensmittelpunkt ausmacht: Supermarkt, Bäckerei, Bank, Kita, Schulen, Sportverein und vieles mehr findet sich praktisch fast vor der Haustür. U-Bahn-Station (U2) und Bushaltestelle sind in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine schnelle Direktanbindung in die Münchner Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

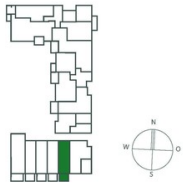
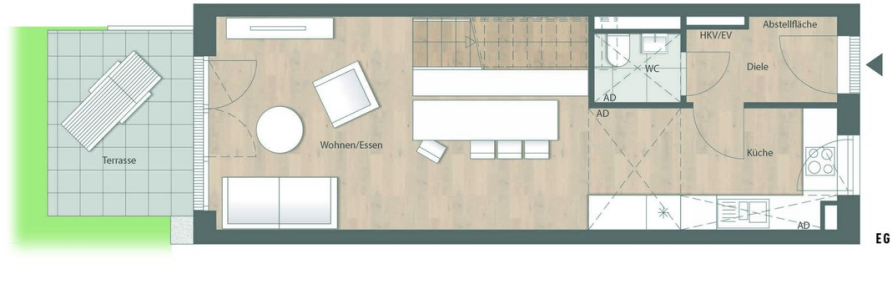
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

*Liebermanns'*

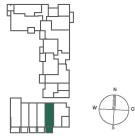
HAUS 1 | 3 Zimmer | Maisonette  
**WG 05 | EG/1. OG**  
 Wohnfläche 81,15 m<sup>2</sup>  
 Nutzbare Fläche 85,28 m<sup>2</sup>



1. OG



EG



1. OG	
Schlafen	15,46 m <sup>2</sup>
Kind	10,43 m <sup>2</sup>
Bad	6,28 m <sup>2</sup>
Flur	5,47 m <sup>2</sup>

EG	
Wohnen/Essen	22,65 m <sup>2</sup>
Küche	9,07 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Diene	3,80 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,13 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	81,15 m <sup>2</sup>
Nutzbare Fläche	85,28 m <sup>2</sup>

AD = Abgehängte Decke/Ventilierung  
 Bspü = Bodenpoliermaschine  
 EV = Elektroventilator  
 HKV = Hochdruckreiniger  
 HW = Handtuchwärmer  
 LS = Lichtschalter  
 WM = Waschmaschinenanschluss  
 BS = Badstube  
 B = Barrierefrei gem. Art. 48 BaySo  
 Sonstige Einrichtungsgegenstände,  
 Möblierung und Belagart sind beispielhaft.  
 Die dargestellte Möblierung gehört  
 nicht zum Lieferumfang.  
 Maßstab ca. 1:50