

Exposé

Wohnung in München

***BEZUGSFERTIG 2026* GROSSZÜGIGE, HELLE 4-ZIMMER-WOHNUMG MIT 2 BALKONEN**



Objekt-Nr. OM-446131

Wohnung

Verkauf: **1.004.900 €**

Max-Liebermann-Straße 1b,
80937 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Preis Garage/Stellpl.	32.900 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	97,04 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	103,02 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, mit viel Tageslicht, Masterbad, weiterem Duschbad und zwei Balkonen. Auf rund 103 m² nutzbarer Fläche bietet die elegante Stadtwohnung mit Ihrer Ausrichtung zum ruhigen Innenhof und direkt angrenzenden Park einen hohen Ausstattungsstandard und Wohnkomfort mitten in der Stadt.

Die Wohnung erschließt sich mit praktischer Diele, einem ruhigen Zimmer und einem separaten vollwertigen Duschbad im Entréebereich. Das Herzstück der Wohnung ist der helle, weitläufige Wohn-Ess-Küchenbereich auf über 35 m² der sich zum geschützten Balkon ins Freie öffnet und viel Freiraum zur individuellen Gestaltung bietet. Aktuell profitieren Interessenten bis 30.04.2026 zudem bei dieser Wohnung von einem Küchengutschein im Wert von 15.000 €. Aus dem Wohn-Ess-Kochbereich eröffnet sich ein privates Refugium mit einem Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Balkon mit Blick ins Grüne, einem Masterbad und einem weiteren wunderschönen Zimmer mit zwei Belichtungsseiten zur individuellen Nutzung.

Der hohe Ausstattungsstandard mit Naturholzboden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und zeitlos elegantem Baddesign mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen, Walk-In-Duschen, Handtuchwärmern und vielen weiteren Extras bieten ein stilvolles 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:

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Beratung vor Ort: Unsere Experten informieren Sie gerne individuell 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 | 0151 64 74 44 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 LIEBERMANNNS' 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 LIEBERMANNNS' 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:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



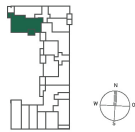
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Liebermanns'

HAUS 3 | 4 Zimmer
WFG 30 | 1.06
 Wohnfläche 97,04 m²
 Nutzbare Fläche 103,02 m²



Wohnen/Essen/Küche	35,35 m ²
Schlafen	13,82 m ²
Kind	10,32 m ²
Kind 2	13,84 m ²
Bad	5,75 m ²
Duschebad	4,42 m ²
Diele	4,03 m ²
Flur	2,73 m ²
Balkon 1	4,02 m ²
Balkon 2 1/2	1,98 m ²
Wohnfläche	97,04 m²
Nutzbare Fläche	103,02 m²

AD = Abgehängte Decke/Werkstoffung
 BgDu = Bodenplatte Dusche
 EV = Elektroverkleidung
 HKV = Heizkreisläufer
 HW = Heizkörper
 LS = Lichtschalter
 WM = Waschmaschinenanschluss
 RR = Regenrinne
 St = Fensterriegel gem. Art. 42 BayStb
 BR = Brüstung

Sämtliche Einrichtungsgegenstände, Möbel etc. sind beispielhaft und sind nicht zum Lieferumfang.

Maßstab ca. 1:50