

Exposé

Wohnung in München

***BEZUGSFERTIG 2026* ELEGANTE 4-ZIMMER-STADTWOHNUNG MIT BALKONEN UND 2 BÄDERN**



Objekt-Nr. OM-446138

Wohnung

Verkauf: **1.034.900 €**

Max-Liebermann-Straße 1b
80937 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Baujahr | 2024 | Preis Garage/Stellpl. | 32.900 € |
| Zimmer | 4,00 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche | 100,34 m ² | Zustand | Erstbezug |
| Nutzfläche | 107,46 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Tiefgaragenplätze | 1 |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit rund 107 m² nutzbarer Fläche bietet diese wunderschöne 4-Zimmer Stadtwohnung im 3. Obergeschoss mit Ihrer grünen Ausrichtung zum direkt angrenzenden Park verfügt über einen hohen Ausstattungsstandard mit zwei Bädern und vielen weiteren Wohnkomfort-Extras mitten in der Stadt.

Die Wohnung erschließt sich über eine zentrale Diele mit Zugang zu allen Wohnräumen und zu einem Masterbad mit Badewanne sowie einem weiteren Duschbad in zeitlos, schönen Markendesign mit eleganten Feinsteinzeugfliesen, Handtuchwärmern und moderner Walk-In-Dusche.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle, weitläufige Wohn-Ess-Küchenbereich auf rund 35 m² mit Zugang zum geschützten Balkon mit Blick ins Grüne. Aktuell profitieren Interessenten bis 15. Juni 2026 zudem bei dieser Wohnung von einem Küchengutschein im Wert von 15.000 €.

Der hohe Ausstattungsstandard mit Naturholzboden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und zeitlos elegantem Baddesign und vielen weiteren Extras sorgen für 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: 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

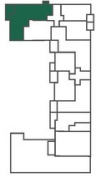
| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 42,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



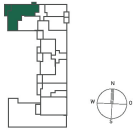
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Liebermanns'

HAUS 3 | 4 Zimmer
Wohnfläche 100,34 m²
 Nutzbare Fläche 107,46 m²



| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 34,75 m ² |
| Schlafen | 12,08 m ² |
| Kind | 10,88 m ² |
| Kind 2 | 10,55 m ² |
| Bad | 4,96 m ² |
| Duschbad | 3,99 m ² |
| Diele | 13,01 m ² |
| Balkon x | 6,13 m ² |
| Balkon 2 x | 0,99 m ² |
| Wohnfläche | 100,34 m² |
| Nutzbare Fläche | 107,46 m² |

AD = Abgehängte Decke/Verkleidung
 Bgflü = Bodenplatte Dusche
 EV = Elektroverleider
 HHV = Heizkreisläufer
 HW = Heizkörper
 LS = Lichtschalter
 WM = Wasseranschluss
 RR = Regenschleuse
 St = Sanitär für gem. Art. 42 BaySto
 BR = Brüstung

Sonstige Einrichtungsgegenstände, Möbel etc. sind in der Zeichnung nicht dargestellt und sind im Angebot nicht enthalten.
 Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Lieferumfang.

Maßstab ca. 1:100