

Exposé

Wohnung in München

**Penthouse-Traum über Isarhochufer: Luxus,
Privatsphäre & spektakulärer Dachterrasse –
PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-447820**

Wohnung

Verkauf: **1.725.000 €**

Ansprechpartner:
Dipl. Kfm. T.Klaiber, Valuebrand GmbH

81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	161,50 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	90,83 m ²	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 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 angebotene 4-Zimmer-Designer-Penthouse oberhalb des Herzogparks, nur 1 Minute fußläufig zum Englischen Garten, sucht seinesgleichen. Durch Umstrukturierung des Dachgeschosses und eine aufwendige Kernsanierung wurde veredeltes Neubauniveau geschaffen.

Es entstanden drei Penthouse-Einheiten der Extraklasse, die historische Elemente mit modernem Wohnkomfort, edlen Materialien und abgestimmten Farbkonzepten verbinden. Zwei Einheiten sind bereits verkauft – nun bietet sich die seltene Gelegenheit, die letzte und besondere 4-Zimmer-Einheit mit ca. 162 m² und einzigartigen Dachterrassen zu erwerben.

Ein luxuriös saniertes Entree mit Stuck und Lichtkonzept empfängt Sie. Per Treppenhaus oder Aufzug erreichen Sie das Dachgeschoss. In der Wohnung eröffnet sich eine repräsentative Diele mit Garderobebereich. Sofort ins Auge fallen das durchdachte Beleuchtungskonzept, Kaschmir-Weitzer-Parkett sowie weiße, stumpf einschlagende, überhohe Innentüren.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt ein loftartiges Haus-im-Haus-Gefühl. Deckenhöhen von ca. 2,63 m bis knapp 2,90 m schaffen Großzügigkeit. Auf dieser Ebene befinden sich Masterschlafzimmer, zwei weitere Zimmer, Masterbad, zweites Duschbad sowie der lichtdurchflutete Wohn-/Ess-/Küchenbereich.

Herzstück ist der Wohnbereich mit prachtvollem originalem Deckenstuck, offenem Kamin mit Marmor-Einfassung sowie maßgefertigten Designelementen. Die vom Schreiner gefertigte Designer-Küche in Champagner/Schwarz mit High-End-Geräten u. a. von Gaggenau und Elica erfüllt höchste Ansprüche.

Von hier gelangen Sie auf die spektakuläre, umlaufende Dachterrasse mit über 50 m² und beeindruckendem Panoramablick über das Isartal sowie den alten Baumbestand des Englischen Gartens. Eine derartige Kombination aus Ausblick, Privatsphäre, Süd-/Westausrichtung und Großzügigkeit ist in München kaum zu finden.

Auch das Masterbad setzt Maßstäbe: freistehende Designer-Badewanne, schwarze bodenebene Regendusche im Marmorfinish, Vola-Armaturen, Bodenheizung, Kristallleuchte, Doppelwaschbecken und edle Materialien schaffen einen privaten Spa-Bereich. Das zweite Duschbad überzeugt ebenfalls mit hochwertiger, zeitloser Ausstattung mit Grossformatfliesen in Natursteinoptik.

Das über 23 m² große Masterschlafzimmer bietet direkten Zugang zu einer weiteren Dachterrasse. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Alle Schlafräume sind nach Süden ausgerichtet und verfügen über Terrassenzugang.

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. 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 atemberaubende Sonnenuntergänge, Farbenspiele im Herbst, Winterwonderland und immer wieder den faszinierenden Blick über die Isarauen des Herzogparks 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.

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
- Deckenhöhen von 2,63 m bis zu knapp 2,90 m!
- 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-Waschbecken 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

Weitere Highlights

- Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit über 6 m Länge (kein Duplex)
- Solider, abschließbarer Kellerraum in massiver Bauweise mit Fenster und Beleuchtung. Auf Wunsch auch in größerer Ausführung erhältlich.
- Mobiliar auf Wunsch vollständig oder teilweise gegen Ablöse übernehmbar
- Hausgeld: 785,00 € (inkl. HK. + Rücklagenzuführung lt. 2024)

Dank der umfanglich 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 ebenerdige Tiefgaragenstellplätze können 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.

Lage

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Grüne Oase mit Parkblick

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer mit Traumblick



Designer-Schreinerküche

Exposé - Galerie



Dekton Arbeitsfläche, Abzug



Wohnzimmer mit Designelementen

Exposé - Galerie



Gaggeneau Geräte



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

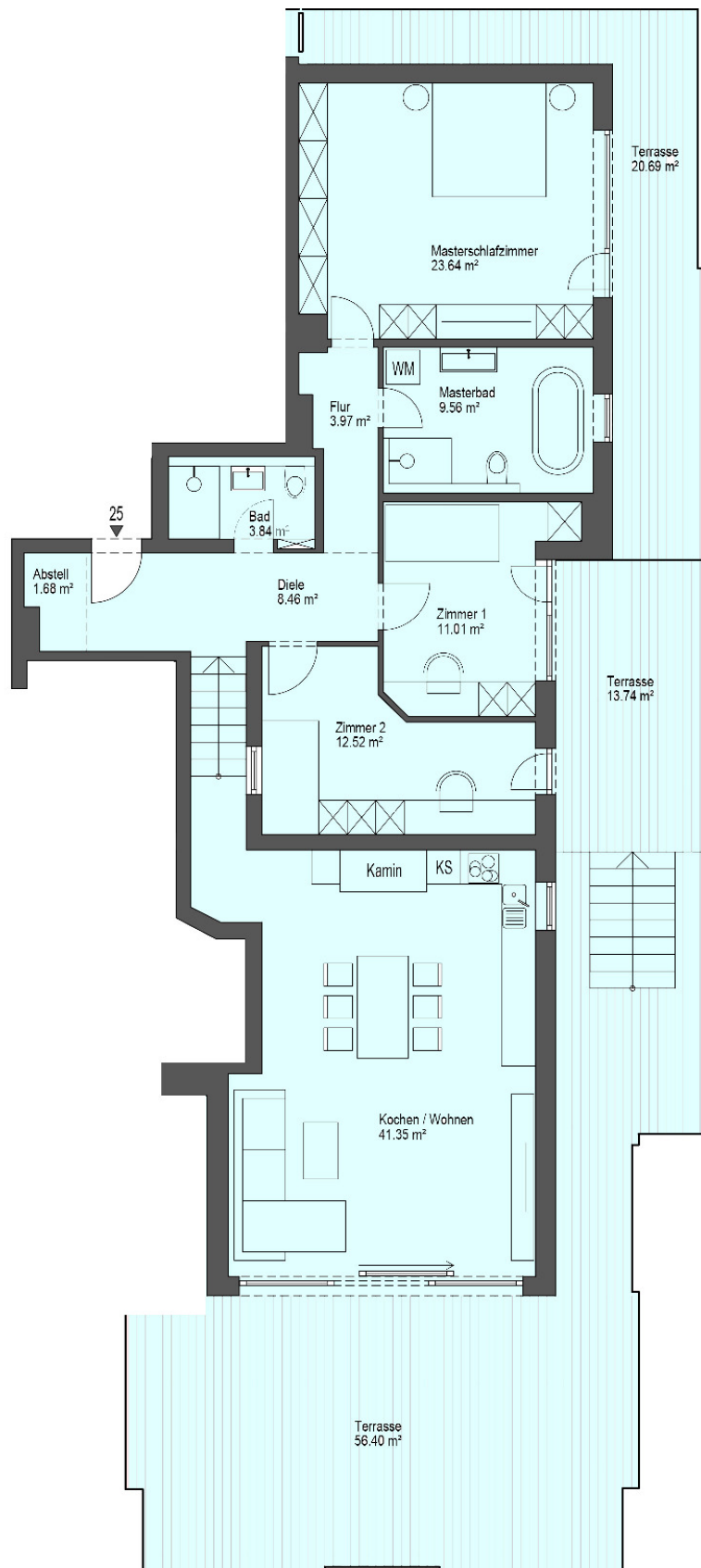
- 01 Abstellraum - 1,68 m²
- 02 Diele - 8,46 m²
- 03 Bad - 3,84 m²
- 04 Flur - 3,97 m²
- 05 Schlafzimmer - 23,64 m²
- 06 Bad - 9,56 m²
- 07 Zimmer 1 - 11,01 m²
- 08 Zimmer 2 - 12,52 m²
- 09 Kochen/Wohnen - 41,35 m²
- 10 Terrasse - 56,40 m²
- 11 Terrasse - 13,74 m²
- 12 Terrasse - 20,69 m²

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