

# Exposé

## Maisonette in München Forstenried

**\*SOFORT BEZUGSFERTIG\* EXKLUSIVE MAISONETTE-  
WOHNUNG MIT SCHÖNER GARTENTERRASSE (U3)**



Objekt-Nr. OM-449177

### Maisonette

Verkauf: **799.900 €**

Bauweberstraße 1c  
81476 München Forstenried  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Preis Garage/Stellpl.	37.900 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	78,28 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	91,73 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einmalig ruhiger Lage, fußläufig zum Ortskern, zum Forstenrieder Park und zur U3 ist das exklusive Stadtvillennensemble DREIKLANG fertiggestellt. Aktuell sind nur noch wenige der stilvollen und kurzfristig bezugsfertigen Stadtwohnungen in München-Forstenried verfügbar.

Diese elegante Stadtresidenz verbindet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einer besonders angenehmen Verbindung von Innen- und Außenraum. Mit einer nutzbaren Fläche von ca. 91,73 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl komfortables Wohnen als auch viel Freiraum zur freien Entfaltung eröffnet.

Auf der ersten Wohnebene empfängt eine zentrale Diele, von der aus alle Räume erreichbar sind. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit maßgefertigter Designküche. Die offene Gestaltung schafft eine helle, kommunikative Atmosphäre und bietet viel Raum für Wohnen, Essen und gemeinsames Leben. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Raumgefühl und ermöglichen den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Das Schlafzimmer auf dieser Wohnebene bietet besonders viel Privatsphäre mit einem eigenen Masterbad Ensuite.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung befindet sich auf der zweiten Wohnebene. Ein weiterer großzügiger Raum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Home-Office, Gäste oder Fitness. Dieser Bereich schafft zusätzliche Freiheit für individuelle Wohnideen und erweitert das Raumangebot der Wohnung auf eine sehr flexible Weise. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Duschbad, das sowohl für Gäste als auch für den täglichen Komfort zur Verfügung steht.

Erstbezug, Schlüsselfertiger Qualitätsneubau.

Die Zimmerangabe der Maisonettewohnungen umfasst Wohn- und Mehrzweckräume. Die Wohnflächenangaben beinhalten 50% der Mehrzweckräume.

## Ausstattung

Jede Wohnung in DREIKLANG ist ein Unikat und mit Raum für Kreativität und Feinsinn geplant. Erstklassige Ausstattungsstandards erfüllen höchste Ansprüche an Qualität, Eleganz und Komfort. Licht erfüllte Räume dank vieler bodentiefer Fensterelemente, edle Naturholzdielen oder Naturholzparkett in 4 eleganten Farbausführungen und Fussbodenheizung sorgen für ein wunderbares Wohnambiente. Die zeitlos eleganten Bäder mit vielen Standards wie großformatige Feinsteinzeugfliesen an Boden und Wänden, moderne Walk-In Duschen mit Rainshower- und Unterputzarmatur, bereits integrierte Deckenspots, Handtuchwärmer und hochwertige Keramiken von Villeroy & Boch garantieren einen extra hohen Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Beratung und Verkauf:

Unsere Experten informieren Sie gerne individuell rund um den Immobilienkauf sowie zu allen aktuell verfügbaren Wohnungen und Optionen der Käuferförderung. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin zur Besichtigung der Musterwohnung direkt vor Ort: 089 - 57 00 58 80

Hinweis: Die Zimmerangabe der Maisonettewohnungen umfasst Wohn- und Mehrzweckräume. Die Wohnflächenangaben beinhalten 50% der Mehrzweckräume.

## Lage

Von Natur umgeben, trotzdem citynah wohnen, ist in Forstenried harmonisch vereint. Die ruhig gelegenen Stadtvillen in der Bauweberstraße reihen sich ein in eine gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Den historischen Dorfkern erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten. Hier finden Sie alles Wichtige für einen entspannten Alltag: Bäckerei, Banken, Friseur, Gasthaus mit Biergarten, Kita und die Grundschule.

Mit der Nähe zum Forstenrieder Park – nur etwa acht Fahrradminuten entfernt – ist DREIKLANG ein ideales Domizil für alle, die Freizeitaktivitäten in der Natur lieben.

Mit weitläufigen Wander- und Radwegen, Wildpark, Waldlehrpfad, Trimpfad und Spielplatz liegt die ca. 37 km<sup>2</sup> große Parklandschaft direkt vor Ihrer Haustür und bietet ausreichend Gelegenheit zur Entschleunigung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Foto Musterwohnung



Foto Musterwohnung

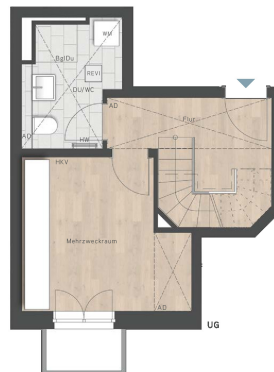
# Exposé - Grundrisse



DREIKLANG EXKLUSIV. URBAN. RUHIG.

# Exposé - Grundrisse

**Dreiklang**  
Forstenried



**2+1**  
Zimmer Mehrzweckraum

HAUS 8  
WHG 02 | EG/UG  
WOHNFLÄCHE 71,54 m<sup>2</sup>  
NUTZBARE FLÄCHE 91,73 m<sup>2</sup>

Wohnfläche	
Wohnen/Essen/Kochen	26,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Bad	5,09 m <sup>2</sup>
Diele	4,95 m <sup>2</sup>
UG DU/WC	6,25 m <sup>2</sup>
UG Flur	6,91 m <sup>2</sup>
Terrasse (02 x 13,44 m <sup>2</sup> )	6,72 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>71,54 m<sup>2</sup></b>
UG Mehrzweckraum	13,47 m <sup>2</sup>
Terrasse (02 x 13,44 m <sup>2</sup> )	6,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzbare Fläche</b>	<b>91,73 m<sup>2</sup></b>

AD = Abgehängte Decke/Verkleinerung  
Bt.Du = Bodenleuchte/Dusche  
HV = Heizkörper/Heizer  
EV = Elektroverleider  
HW = Handtuchhalter  
LS = Lichtschacht  
WM = Wärmehaube/Reinigungsassistent  
REV = Revision/Hebeanlage

Sämtliche Einrichtungsgegenstände, Möblierung sind im Angebot und sind im Angebot nicht im Angebot. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsangebot.

Maßstab ca. 1:50

DREIKLANG EXKLUSIV, URBAN, RUHIG.