

# Exposé

## Wohnung in München

### Skyline-Penthouse mit Münchens berühmtestem Blick - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-459726

### Wohnung

Verkauf: **3.750.000 €**

Ansprechpartner:  
Immobilien Dipl.-Kfm. Th. Klaiber  
Telefon: 0177 7591763

80796 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011
Etagen	11
Zimmer	4,50
Wohnfläche	170,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	183,39 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €
Hausgeld mtl.	920 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	3
Etage	Höher als 5. OG
Garagen	2
Tiefgaragenplätze	4
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Penthouse-Wohnen auf einem völlig neuen Niveau.
- Ein Objekt, das in jeder Hinsicht herausragt.
- Über den Dächern der Stadt – München aus der ersten Reihe erleben

Ein Penthouse dieser Art gehört selbst in München zu den absoluten Raritäten. In über 40 Metern Höhe entsteht ein Wohngefühl, das auch im gehobenen Segment kaum vergleichbar ist: beeindruckende Weite, außergewöhnliche Ruhe, maximale Privatsphäre und spektakuläre Ausblicke über München bis hin zur Alpenkulisse. Bereits beim Betreten wird klar, dass es sich hier nicht um eine gewöhnliche Immobilie handelt, sondern um ein Zuhause mit Seltenheitswert.

Im architektonischen Solitär CUBELLO von Prof. Otto Steidle gelegen, verbindet dieses Penthouse ikonische Architektur mit einer der begehrtesten Lagen Münchens. Mitten in Schwabing, eingebettet zwischen weitläufigen Grünanlagen, Olympiapark und Hohenzollernplatz, genießen Sie urbanes Leben und gleichzeitig eine Ruhe, die in dieser Form kaum zu finden ist. Die erhöhte Lage und das verkehrsberuhigte Umfeld verleihen den Dachterrassen ein außergewöhnliches Gefühl von Freiheit und Rückzug über den Dächern der Stadt.

Auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 4,5 Zimmer mit offenem Wohn-/Essbereich, großzügigen Glasflächen, eindrucksvollen Raumhöhen und hochwertigem Interior-Design. Die über sechs Meter breite Panorama-Front macht den Wohnbereich zu einem täglichen Highlight. Vom Wohnzimmer und der Südterrasse eröffnet sich jener weltbekannte München-Blick mit Frauenkirche, Altstadtsilhouette und Alpenpanorama, wie man ihn aus internationalen Kampagnen und ikonischen Stadtmotiven kennt.

Den Sonnenaufgang über den Dächern Münchens vom Schlafzimmer mit eigener Terrasse erleben, tagsüber in lichtdurchfluteter Atmosphäre wohnen oder arbeiten und abends den Sonnenuntergang auf der Südterrasse genießen – dieses Penthouse schafft ein Lebensgefühl, das Alltag und Exklusivität verbindet. Die Kombination aus zentraler Lage und außergewöhnlicher Privatsphäre ist im Münchner Neubausegment nahezu einzigartig.

Die weitläufigen Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob entspanntes Frühstück mit Blick über die Stadt, stilvolle Abende mit Gästen, private Ruhebereiche oder Homeoffice mit Alpen- und Skylineblick bis hin zum Olympiaturm – jede Tageszeit erhält hier ihre besondere Atmosphäre. Großzügig gestaltet und nahezu uneinsehbar bieten die Terrassen ideale Voraussetzungen für Entspannung, Sonnenbaden oder Arbeiten mit Weitblick. Wenn die Abendsonne hinter der Skyline verschwindet und sich die Wahrzeichen Münchens vor den Alpen abzeichnen, entsteht ein Panorama, das seinesgleichen sucht.

Auch die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: hochwertiges Parkett, Fußbodenheizung, maßgefertigte Einbauten, professionelles Lichtdesign, kontrollierte Wohnraumlüftung, Sonos-Soundsystem, Heimkino sowie zahlreiche individuelle Designlösungen. Die exklusive Küche überzeugt mit hochwertiger Schreiner Ausführung, großzügigem Stauraum, Premium-Geräten von Gaggenau, Design-Kubus, Granit-Arbeitsplatte und integriertem Kamin.

Drei hochwertige Badezimmer schaffen privaten Spa-Komfort auf höchstem Niveau. Das Masterbad verfügt über Walk-In-Dusche, Whirlpoolwanne, Designer-Armaturen und maßgefertigte Waschtische. Ergänzt wird das Konzept durch ein weiteres Wellnessbad mit Dampfbad und Regendusche.

Bis zu 4 Tiefgaragenstellplätze (davon 2 mit Rolltor) können zusätzlich erworben werden. Kellerabteil sowie Wallbox für E-Mobilität sind vorhanden. Das Gebäude bietet 2 Aufzüge, ein Sicherheitskonzept sowie barrierefreien Zugang von der Tiefgarage direkt in die Wohnung.

Ein außergewöhnliches Angebot für Menschen, die nicht einfach wohnen möchten, sondern ein Lebensniveau suchen, das selbst in München nur selten zu finden ist.

## Ausstattung

Highlights:

- Einzigartiges Wohnen hoch über der Stadt mit absolutem Seltenheitswert
- Im Radius von über 1,2 km – unverbaubare Panoramaausblicke in alle Richtungen
- Eindrucksvolle Innen- und Außenperspektiven mit grenzenlosen Sichtachsen
- Uneinsehbare, bühnenartige Dachterrassen mit maximaler Privatsphäre
- Bodentiefes XXL-Panoramafenster als Sonderanfertigung

#### Ausstattung:

- Großzügige Raumhöhen bis zu 3,02 m
- Wandbündige, stumpf einschlagende Türen mit Tectus-Bändern und Linienfräsungen
- Hochwertiges Weitzer Parkett in kerngeräucherter Eiche, Select-Sortierung
- Fußbodenheizung in allen Räumen inklusive Bäder
- Seidenmatt weiß lackierte Einbauten, teils mit Beleuchtung
- Raumhohe Garderobe mit übergroßen Schiebetüren und XXL-Spiegel
- Nische für Waschmaschine und Trockner
- Technikkniche für Entertainment-, Musik- und Kinoelektronik
- Kontrollierte Wohnraumlüftung in der gesamten Wohnung
- Professionelles Lichtkonzept in allen Bereichen
- DELTALIGHT LED-/Halogen-Einbauspots
- RGB-LED-Lichtsznarien für TV, Sonnenuntergang, Party und Lounge-Atmosphäre
- Optional erweiterbar um KNX-/Bus-Steuerung
- Zentral-Aus-Funktion an Eingang und Schlafzimmer
- Schalter- und Steckdosenprogramm von Busch-Jäger sowie Tobias Grau
- Vollständige Verdunklung aller Räume für maximale Privatsphäre
- Außenverschattung für Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsbereich
- Sonos Home Sound System mit flächenbündigen LB-Einbaulautsprechern
- Heimkino-Surround-System mit Subwoofer in der TV-/Cinema-Lounge
- Flächenbündige LED-Deckenpaneele mit Sky-Effekt
- Lichtfaser-RGB-LED-Sternenhimmel im Schlafzimmer mit handgemalter Decke
- Handgespachtelte TV-Wand mit Halterung für Flachbildschirme

#### Master-Bad:

- Luxuriöser Wellnessbereich mit XXL-Walk-In-Dusche, zwei Kopfbrausen und Rainshower
- Sechs Seitenbrausen, zwei Wasserfallduschen sowie Soundsystem
- Gessi-Armaturen mit Doppelthermostat und sechs Einzelsteuerungen
- Whirlpoolbadewanne mit LED
- RGB-LED-beleuchtete Nischen in Dusche und Whirlpoolbereich
- Maßgefertigter Doppel-Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung

- Doppel-Corian-Waschbecken mit integriertem Unterschrank
- Designer-Handtuchheizkörper aus gehämmertem Edelstahl
- WC mit Geruchsabsaugung und Vorbereitung für Dusch-WC
- Tobias Grau Falling Trio Deckenleuchte
- TV-Nische mit Netzwerk- und Antennenanschluss

Gäste-Wellness-Bad:

- Exklusives Corian-Dampfbad mit Duftfunktion, RGB-LED-Sternenhimmel und Sitzbank
- Corian-Nischen, Seitenbrausen sowie Kopf- und Rainshower mit Soundsystem
- Dornbracht-Armaturen
- Beleuchteter Spiegelschrank
- Corian-Waschbecken mit integriertem Unterschrank
- Designer-Handtuchheizkörper aus gehämmertem Edelstahl
- WC mit Geruchsabsaugung und Vorbereitung für Dusch-WC

Gäste-WC:

- Design inspiriert von Münchner Nachtclub mit Petra Antiqua Naturstein
- Wandlackierung mit LED-Nische und dichroitischem Lichtkonzept
- Alternativ als Schuhgarderobe oder Ankleide nutzbar

Küche:

- Weiß hochglanzlackierte Schreiner-Küche mit raumhohen Einbauten
- XXL-Stauraum, Küchenbrücke sowie Schiebe-Spionspiegeltür
- Nach Designvariation Poggenpohl Artesio von Hadi Teherani
- Zwei Kühlschränke, davon einer mit Icemaker und Festwasseranschluss
- Gaggenau-Dampfgarer mit Festwasseranschluss sowie Backofen mit Wärmeschublade
- DiskControl-Induktionskochfeld
- Eingelassener, flächenbündiger Wasserdampf-Kamin mit LED-RGB-Lichtkonzept
- Satinierte Arbeitsplatte aus Nero-Assoluto-Granit

Weiteres:

- 120 x 120 Feinsteinzeug-Terrassenplatten mit Natursteinadern auf der Südterrasse
- Weinor-Markise mit Beleuchtung
- Mobiliar und Kunst optional erwerbbar

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Tiefgarage / Stellplätze / Lagermöglichkeiten:

- Insgesamt stehen bis zu 4 komfortable Tiefgaragenstellplätze zum Erwerb zur Verfügung
- Großzügige Doppelgarage mit zwei breiten Stellplätzen
- Elektrisches Rolltor mit Fernsteuerung bei der Doppelgarage
- Separat abschließbarer Lager-/Kellerraum mit ca. 13 m<sup>2</sup> integriert
- Wallbox (12 kW) mit intelligentem Stromoptimierungsmodul vorhanden
- Zusätzlich zwei weitere ebenerdige Stellplätze direkt nebeneinander in der Tiefgarage
- Weitere Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden

Grundriss & Gestaltungsmöglichkeiten:

- Flexible Grundrisslösungen individuell anpassbar an persönliche Lebenssituationen
- Raumaufteilung weitgehend frei planbar – maßgeblich begrenzt lediglich durch Außenwände und Versorgungsschächte
- Dank modularer Trockenbauweise lassen sich nahezu sämtliche Wohnkonzepte realisieren
- Anpassungen kurzfristig und nach Absprache möglich
- Die am Ausbau beteiligten Fachfirmen stehen weiterhin zur Verfügung
- Unter anderem Licht-/Elektroplaner, Schreiner und Trockenbauer
- Umbauten und Optimierungen können innerhalb kurzer Zeit umgesetzt werden

Gebäude / Haus:

- Architektonischer Solitär in markanter zweifarbiger Gestaltung
- Entworfen vom renommierten Architekturbüro des Visionärs Prof. Otto Steidle
- Zugang zur Etage ausschließlich über Transponder-Sicherheitssystem
- Zwei Aufzüge direkt bis zur Wohnebene
- Zusätzlich gesichertes Treppenhaus mit Key-Only-System, Türkameras und Gegensprechanlage

Baujahr / Fertigstellung:

- Fertigstellung im Jahr 2011

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fernwärmeversorgung in Kombination mit Fußbodenheizung
- Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus vorhanden
- Batterie-Notstromsystem für das gesamte Gebäude bei Stromausfällen oder Notfällen
- Vollständig barrierefreier Zugang – von der Tiefgarage bis direkt in die Wohnung

## Lage

Wohnen mit echtem Seltenheitsfaktor. Nur wenige Münchner Wohnlagen verbinden Urbanität, Ruhe und Lebensqualität auf diesem Niveau.

Dieses Penthouse befindet sich hoch über Schwabing – einer der gefragtesten Premiulagen Münchens zwischen Olympiapark und Hohenzollernplatz. Die Umgebung überzeugt durch ihre perfekte Infrastruktur, die zentrale Lage sowie eine gleichzeitig außergewöhnlich entspannte und grüne Atmosphäre. Das Gebäude liegt an einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße und bietet trotz Citylage ein bemerkenswert ruhiges Wohngefühl.

Geschäfte:

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Lifestyle-Angebote befinden sich direkt im Umfeld und sind bequem zu Fuß erreichbar: Edeka, Rewe, Basic Biomarkt, Lidl, Müller, Konditoreien, McDonald's, Blumenläden, Apotheken, Wochenmarkt, Tankstellen, Fitnessstudios, Pilates, Nordbad, Kosmetikstudios, Ärzte u.v.m. Kitas und Kindergärten erreicht man in wenigen Gehminuten. Auch verschiedene Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Cafés, Restaurants und kleine Szene-Locations ergänzen das urbane Umfeld perfekt.

Freizeit:

Der Olympiapark grenzt praktisch direkt an die Wohnanlage an und ist über kleine Fußgängerbrücken erreichbar, ohne eine Straße überqueren zu müssen. Das Umfeld bietet ganzjährig Konzerte, Festivals, Tollwood und zahlreiche Freizeit- sowie Sportmöglichkeiten. Von den Dachterrassen genießen Sie außerdem Feuerwerke, besondere Wetterstimmungen und sogar Konzertatmosphäre aus dem Olympiastadion. Joggingstrecken, Grünflächen und weitläufige Parkanlagen schaffen einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert mitten in der Stadt.

PKW und Verkehr, MVV:

Die Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ist hervorragend.

Über den Mittleren Ring erreicht man in kurzer Zeit die Innenstadt, die Autobahn Richtung Nürnberg sowie die A99 mit schneller Verbindung ins Alpenvorland. Ideal auch für Pendler mit schnellem Anschluss an Hauptbahnhof (ca. 8 Min.) und Flughafen München (ca. 25 Min.). Bus- und Tramhaltestellen befinden sich in direkter Umgebung.

Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 100 Meter entfernt. Die U-Bahn-Station Hohenzollernplatz ist zu Fuß in rund 10 Minuten oder per Bus in etwa 4 Minuten erreichbar.

- Georg-Birk-Str. (bei Edeka): ca. 100 m
- Barbarastr. (bei REWE): ca. 300 m
- Bus 53 Richtung Münchener Freiheit / Aidenbachstraße
- Bus 59 Richtung Giesing / Ackermannbogen
- Tram 12 Richtung Romanplatz / Schwabing Nord
- Nordbad / McDonald's: ca. 5 Gehminuten
- Tram 27 Richtung Petuelring / Karlsplatz
- Bus 154
- U-Bahn Hohenzollernplatz: U2/U8 (ca. 10 Min. zu Fuß / 4 Min. per Bus)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Panoramablick vom Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Sky-Weitblick



Ein Fenster. Ganz München.

# Exposé - Galerie



Logenplatz City - Alpenblick



Dachterrasse Abendstimmung

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



TV+ Kunstwand mit Surround

# Exposé - Galerie



Impression Essen



Penthouse Ebene am Abend

# Exposé - Galerie



Impression Essen



Küche mit Gaggenau-Geräten

# Exposé - Galerie



Küche mit Kamin



Masterschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Schlafzimmer Terrasse



Morgensonne & Weitblick

# Exposé - Galerie



Masterbad Whirlpool/Megashower



Masterbad Corian+Einbauten

# Exposé - Galerie



Gang mit Garderoben/Ankleiden



Gast/Kind/Büro1

# Exposé - Galerie



Gast/Kind/Büro1



Blick aus allen Schlafräumen

# Exposé - Galerie



Dusch/Dampfbad



Gast/Kind/Büro2

# Exposé - Galerie



Gast/Kind/Büro2



Ansicht Dachterrasse Abend

# Exposé - Galerie



Münchener Skyline trifft Alpen



Abendstimmung Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Panoramablick Frauenkirche



Entertainment/Büro/Gast-Room

# Exposé - Galerie



Sundowner Relax Abende



2 Tiefgaragenplätze m. Rolltor

# Exposé - Galerie



Wallbox für E-Autos



2 optionale Stellplätze

# Exposé - Galerie

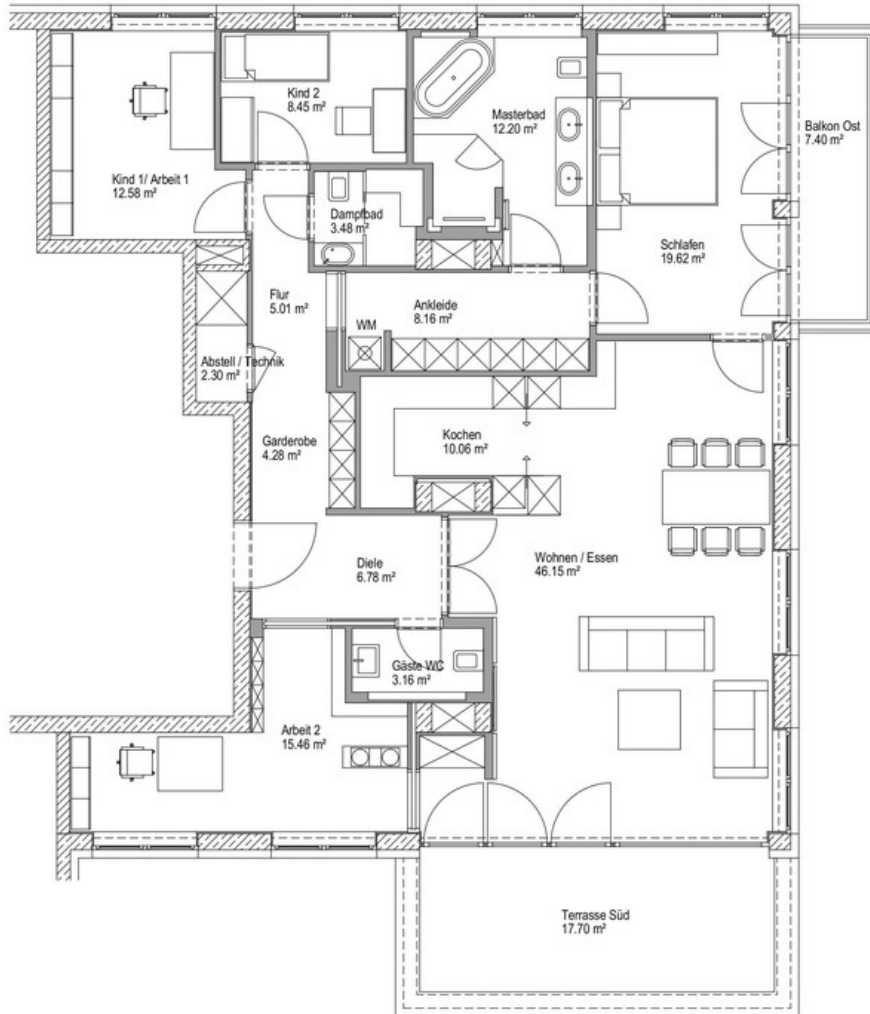


Aussenansicht



Sommernachtstraum Feuerwerk

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

