

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Penthouse-Feeling in Bogenhausen: 2-Zi.-Wohnung mit Alpenblick von privat



Objekt-Nr. **OM-463558**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Frey

81677 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	14	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	238 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause über den Dächern von München.

Diese exklusive und bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis mit Penthouse-Feeling, gelegen im begehrten Stadtteil Bogenhausen.

Die Etagenwohnung befindet sich in der 14. und somit obersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956, welches in solider Massivbauweise mit Flachdach errichtet wurde.

Ein absolutes Highlight und besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist der atemberaubende Panoramablick: Von allen Zimmern aus eröffnet sich Ihnen ein unverbaubarer Weitblick über die gesamte Stadt, der über die markanten Wahrzeichen Münchens bis hin zu der beeindruckenden Kulisse der Alpen reicht.

Mit einer optimal geschnittenen Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre, was nicht zuletzt daran liegt, dass sich auf dieser Etage lediglich drei Wohneinheiten befinden.

Der durchdachte Grundriss empfängt Sie in einem praktischen Eingangsbereich, der über eine kleine Garderobe, einen Strom- und Wasseranschluss sowie eine integrierte Kitchenette verfügt.

Von hier aus gelangen Sie nahtlos in das gemütliche Schlafzimmer, das über einen maßgefertigten Einbauschränk verfügt.

Gegenüber liegt das Badezimmer (welches mit einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist) sowie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt Ihnen direkten Zugang zum überdachten, nach Süden ausgerichteten Balkon – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen, Sonnenbaden und Genießen der spektakulären Aussicht.

Zur Wohnung gehört auch ein separates Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welches weiteren Stauraum bietet.

Ein Fahrradraum steht der Hausgemeinschaft ebenfalls zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde als Nichtraucherwohnung genutzt.

Ein weiteres, sehr bequemes Merkmal ist der hervorragend gelegene Kfz-Außenstellplatz (First Row), der sich direkt am Hauseingang befindet und Ihnen die tägliche Parkplatzsuche im Viertel komplett erspart.

Der Stellplatz kann für 20.000 € erworben werden, wobei bei Bedarf auch ein Paketpreis für Wohnung und Stellplatz verhandelbar ist.

Sollten Sie keinen Bedarf für einen Parkplatz haben, kann die Wohnung selbstverständlich auch einzeln erworben werden.

Eine rechtliche Besonderheit, die den historischen Wert der Immobilie unterstreicht:

Die Wohnanlage fällt in den Bereich eines qualifizierten Ensembleschutzes, weshalb laut Gesetz kein Energieausweis erforderlich ist.

Diese Wohnung richtet sich nicht nur an Eigennutzer, die das besondere Wohngefühl suchen, sondern stellt auch für Kapitalanleger eine äußerst attraktive Option dar.

Die konstante und hohe Mietnachfrage auf dem Münchner Immobilienmarkt sowie die erstklassige Lage garantieren eine optimale Vermietbarkeit und machen diese Immobilie zu einer wertstabilen und zukunftssicheren Investition.

## Ausstattung

Die Ausstattungsqualität der Wohnung entspricht einem gepflegten, normalen Standard, der durch funktionale und durchdachte Details ergänzt wird.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine moderne und sehr zuverlässige Fernwärme-Zentralheizung.

Diese Art der Wärmeversorgung zeichnet sich nicht nur durch ihre hohe Energieeffizienz aus, sondern ist zudem äußerst wartungsarm und komfortabel für die Bewohner.

Die Fenster der Wohnung sind mit einer hochwertigen 3-fach-Isolierverglasung versehen. Diese modernen Fenster sorgen nicht nur für eine hervorragende thermische Isolierung im Winter wie im Sommer, sondern garantieren auch eine absolute Ruhe in den Wohnräumen, selbst wenn man sich mitten im städtischen Umfeld befindet.

In den Wohn- und Schlafräumen wurden ansprechende Bodenbeläge aus Parkett verlegt, die eine warme und zugleich pflegeleichte Wohnatmosphäre schaffen.

Der clever konzipierte Eingangsbereich der Wohnung beherbergt eine praktische Einbauküche (Kitchenette).

Das helle Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet den großen Vorteil eines eigenen Waschmaschinenanschlusses direkt in der Wohnung, was den Alltag erheblich erleichtert.

Das Gebäude selbst, ein imposanter 14-stöckiger Bau, besticht durch seine Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Haus ist vollständig barrierefrei gestaltet, was einen hohen Komfort in jeder Lebenslage verspricht.

Um bequem und schnell in die 14. Etage zu gelangen, stehen Ihnen gleich zwei separate Personenaufzüge zur Verfügung, so dass Wartezeiten auf ein Minimum reduziert werden.

Ein engagierter Hausmeisterservice mit 24/7 Rufbereitschaft sorgt sich um die täglichen Belange der Anlage, und auch die Hausverwaltung befindet sich in unmittelbarer Nähe, was kurze Wege und schnelle Hilfe bei Anliegen rund um das Wohnen garantiert.

Besonders hervorzuheben ist der optionale Stellplatz (First-Row Kfz-Außenstellplatz).

Er befindet sich direkt vor dem Eingangsbereich des Gebäudes und stellt in einem begehrten Viertel wie Bogenhausen einen nicht unerheblichen Mehrwert dar.

Zu der Wohnung, dem Balkon und dem Stellplatz gehört auch ein eigenes, ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Ausstattung, welches trockenen und sicheren Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

Weiterhin steht den Bewohnern des Hauses ein praktischer Fahrradraum zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Zusammengefasst bietet die Ausstattung dieser Immobilie eine perfekte Symbiose aus zeitgemäßem Komfort, verlässlicher Technik und durchdachter Funktionalität.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich im renommierten und äußerst gefragten Münchner Stadtteil Bogenhausen.

Genauer gesagt liegt sie inmitten der historischen "Parkstadt Bogenhausen", die in den Jahren 1955 bis 1957 entstand und heute eine ruhige, überaus grüne Wohnumgebung mit einer eigenständigen, exzellenten Infrastruktur bietet.

Bei der Planung dieses Viertels orientierten sich namhafte Architekten der Nachkriegszeit, darunter Franz Ruf und Johannes Ludwig, an den revolutionären Ideen des Bauhauses.

Funktionale Grundrisse, eine klare Formsprache und die bewusste Abschirmung der Wohngebäude vom Straßenverkehr standen hier im Mittelpunkt.

Straßen wie die Buschingstraße wurden gezielt so erschlossen, dass der Durchgangsverkehr stark reduziert wird, was eine außergewöhnliche Ruhe garantiert. Großzügige, parkähnliche Grünflächen verbinden die Gebäude harmonisch und schaffen eine Wohnatmosphäre mit höchster Lebensqualität.

Direkt vor Ihrer Haustür erstreckt sich zudem der Denninger Anger (ca. 6 Gehminuten entfernt), der ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge oder Entspannung im Grünen bietet – eine absolute Rarität in einer derart zentralen städtischen Lage.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist unübertroffen:

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte wie Edeka (5 Gehminuten), Rewe (8 Gehminuten) und Aldi Süd (8 Gehminuten) sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Schmidt Brotmanufaktur (7 Gehminuten), ein Orterer Getränkemarkt (nur 2 Gehminuten) und ein Rossmann Drogeriemarkt (8 Gehminuten) liegen quasi um die Ecke.

Für Familien ist ebenfalls bestens gesorgt:

Die Cocon Privatkita Bogenhausen ist nur 1 Minute entfernt, weitere Kitas sowie die Volksschule an der Stuntzstraße (9 Gehminuten) und ein Gymnasium (11 Gehminuten) befinden sich im nahen Umfeld.

Auch die medizinische Versorgung ist erstklassig:

Ärzte diverser Fachrichtungen sowie die Tassilo Apotheke (4 Gehminuten) und das Krankenhaus der Dr. Lubos Kliniken (9 Gehminuten) gewährleisten eine optimale Betreuung in direkter Nachbarschaft.

Für Ihre Freizeit- und Abendgestaltung bietet das Viertel zahlreiche Optionen, wie das beliebte Restaurant "Pizza e Pasta da Francesco" in nur 4 Gehminuten Entfernung oder exklusivere Adressen wie das "Acquarello" (6 Gehminuten).

Der Sportpark Rothof für Tennis, Fitness und Wellness liegt praktisch um die Ecke (10 Gehminuten).

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des ÖPNV hervorragend.

Die U-Bahn-Station U4 „Böhmerwaldplatz“ erreichen Sie in nur ca. 3 Gehminuten, ebenso wie die Metrobuslinie 59. Nachts sichern die Nachtlinien N43 und N44 eine ideale Anbindung.

Mit dem PKW sind Sie über den Mittleren Ring perfekt angebunden; die Autobahnen A94, A8 und A9 sowie die Neue Messe München und der Flughafen Franz Josef Strauß (ca. 30 Minuten Fahrzeit) sind schnell erreicht.

Ein Taxistand in unmittelbarer Nähe sowie vier 22kW E-Ladepunkte in der Stuntzstraße (5 Gehminuten) runden die perfekte und zeitgemäße Mobilität ab.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauschrankschlafzimmer



Badezimmer Waschbecken

# Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche



Wohnzimmer Balkontür

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



Ausblick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



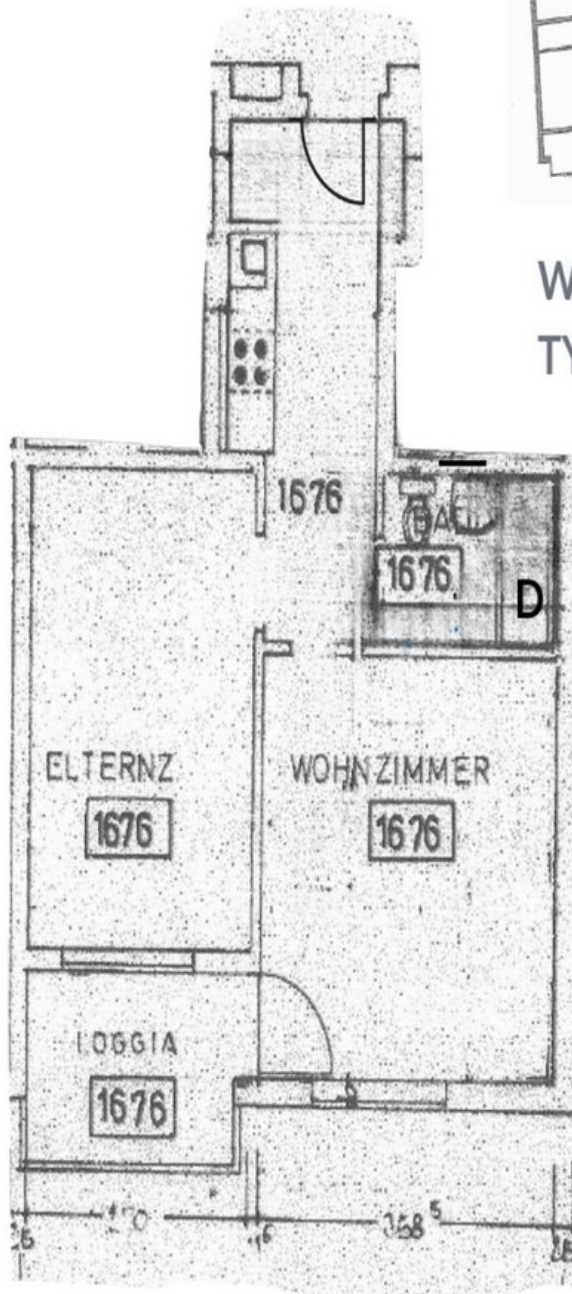
Ausblick Balkon

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 1676

TYP 2 Zimmer 37,59 m<sup>2</sup>



Grundriss Wohnung