

Exposé

Penthouse in München

PROVISIONSFREI: Munich's Iconic View – The Ultimate Penthouse



Objekt-Nr. OM-470970

Penthouse

Verkauf: **3.745.000 €**

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

80796 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011
Etagen	11
Zimmer	4,50
Wohnfläche	170,26 m ²
Nutzfläche	183,42 m ²
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	55.000 €
Hausgeld mtl.	925 €

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Wohnen über den Dächern Münchens – auf einem Niveau, das neue Maßstäbe setzt.
- Ein Penthouse, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.
- Exklusive Perspektiven – München aus außergewöhnlicher Lage erleben.

Solche Penthouses sind selbst in München kaum zu finden. In mehr als 40 Metern Höhe erwartet Sie ein Wohnambiente, das selbst im Premiumsegment außergewöhnlich ist: grenzenlose Ausblicke, absolute Ruhe, ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie ein Panorama bis zur Alpenkette. Bereits der erste Eindruck zeigt, dass hier kein gewöhnliches Zuhause entstanden ist, sondern eine Immobilie mit echtem Ausnahmecharakter.

Im architektonisch prägenden Gebäude CUBELLO, entworfen von Prof. Otto Steidle, verbindet sich markante Architektur mit einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Im Herzen Schwabings, umgeben von großzügigen Grünflächen, Olympiapark und Hohenzollernplatz, genießen Sie urbanes Leben und zugleich außergewöhnliche Ruhe. Die erhöhte Lage und das verkehrsberuhigte Umfeld verleihen den Dachterrassen ein besonderes Gefühl von Freiheit und Weite.

Auf rund 170 m² Wohnfläche bietet das Penthouse 4,5 großzügige Zimmer mit offenem Wohn- und Essbereich, beeindruckenden Raumhöhen, großformatigen Fensterflächen und exklusivem Interior-Konzept. Die über sechs Meter breite Panoramafassade macht den Wohnbereich zum Blickfang. Von hier und der Südterrasse genießen Sie den berühmten Blick über Frauenkirche, Münchner Altstadt und die Alpen – ein ikonisches Stadtpanorama mit hohem Wiedererkennungswert.

Den Morgen mit Sonnenaufgang auf der privaten Schlafzimmerterrasse beginnen, tagsüber in lichtdurchfluteten Räumen leben oder arbeiten und den Abend auf der Südterrasse mit Blick über die Skyline ausklingen lassen – dieses Penthouse verbindet exklusives Wohnen mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Die Kombination aus zentraler Lage und nahezu uneinsehbarer Privatsphäre ist im Münchner Neubausegment eine Seltenheit.

Die weitläufigen Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück mit Weitblick, entspannte Sonnenstunden, stilvolle Abende mit Freunden oder Homeoffice mit Aussicht bis zum Olympiaturm – jede Nutzung erhält ihren eigenen Charakter. Großzügige Flächen, viel Privatsphäre und spektakuläre Fernblicke schaffen ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Arbeiten oder Genießen. Wenn die Abendsonne hinter der Münchner Skyline verschwindet und sich die Wahrzeichen vor den Alpen abzeichnen, entsteht ein Panorama von besonderer Qualität.

Auch die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Qualität und Design. Edles Parkett, Fußbodenheizung, maßgefertigte Einbaumöbel, professionelles Lichtkonzept, kontrollierte Wohnraumlüftung, Sonos-Soundsystem, Heimkino und zahlreiche individuelle Details unterstreichen den exklusiven Charakter. Die hochwertige Schreinerküche überzeugt mit Premium-Geräten von Gaggenau, Granit-Arbeitsflächen, Design-Kubus, viel Stauraum und integriertem Kamin.

Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer schaffen privaten Spa-Komfort. Das Masterbad verfügt über Walk-in-Dusche, Whirlpoolwanne, exklusive Armaturen und maßgefertigte Waschtische. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein weiteres Wellnessbad mit Dampfbad und Regendusche.

Bis zu vier Tiefgaragenstellplätze – darunter zwei Einzelstellplätze mit Rolllor – stehen optional zum Erwerb bereit. Kellerabteil, Wallbox, zwei Aufzüge, Sicherheitskonzept sowie der barrierefreie Zugang von der Tiefgarage direkt in die Wohnung vervollständigen dieses außergewöhnliche Gesamtangebot.

Ein seltenes Angebot für Menschen, die mehr als eine exklusive Immobilie suchen – sondern ein Wohnniveau, das selbst in München nur äußerst selten zu finden ist.

Ausstattung

****Highlights:****

- Penthouse-Wohnen über den Dächern Münchens mit Seltenheitswert
- Unverbaubare Rundumsicht über mehr als 1,2 km mit beeindruckendem Fernblick
- Spektakuläre Innen- und Außenansichten mit außergewöhnlicher Tiefenwirkung
- Großzügige, nahezu uneinsehbare Dachterrassen mit höchster Privatsphäre
- Bodentiefes XXL-Panoramafenster als Sonderanfertigung

****Ausstattung:****

- Deckenhöhen bis ca. 3,02 m für ein großzügiges Raumgefühl
- Wandbündige Türen mit stumpfem Anschlag, Tectus-Bändern und Linienfräsungen
- Weitzer-Parkett aus kerngeräucherter Eiche in Select-Sortierung
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich einschließlich aller Bäder
- Seidenmatt lackierte Einbaumöbel, teilweise mit Beleuchtung
- Maßgefertigte Garderobe mit raumhohen Schiebetüren und XXL-Spiegelfront
- Nische für Waschmaschine und Trockner
- Technikbereich für Audio-, Entertainment- und Heimkino-Komponenten
- Kontrollierte Wohnraumlüftung in der gesamten Wohnung
- Professionelles Lichtkonzept in allen Wohnbereichen
- DELTALIGHT LED- und Halogen-Einbauspots
- RGB-LED-Lichtszene für TV, Sonnenuntergang, Lounge oder Partybetrieb
- Vorbereitung für KNX-/Bus-Steuerung vorhanden
- Zentral-Aus-Schaltung im Eingangsbereich und Schlafzimmer
- Schalterprogramm von Busch-Jäger und Tobias Grau
- Vollständige Verdunklung aller Räume für maximale Privatsphäre
- Außenbeschattung für Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsbereich
- Sonos Soundsystem mit flächenbündigen LB-Einbaulautsprechern
- Heimkino mit Surround-System und Subwoofer im TV-/Loungebereich
- Flächenbündige LED-Deckenpaneele mit Sky-Effekt
- Lichtfaser-RGB-Sternenhimmel im Schlafzimmer
- Handgespachtelte TV-Wand mit Flachbildhalterung

****Masterbad:****

- Wellnessbereich mit XXL-Walk-in-Dusche, zwei Kopfbrausen und Rainshower
- Sechs Seitenbrausen, zwei Wasserfallduschen sowie Soundsystem
- Gessi-Armaturen mit Doppelthermostat und sechs Einzelsteuerungen
- Whirlpoolwanne mit LED-Beleuchtung
- RGB-LED-Lichtnischen im Dusch- und Whirlpoolbereich
- Maßgefertigter Doppel-Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung

- Doppelwaschtisch aus Corian mit Unterschrank
- Handtuchheizkörper aus gehämmertem Edelstahl
- WC mit Geruchsabsaugung und Vorbereitung für Dusch-WC
- Tobias Grau Falling Trio Designleuchte
- TV-Nische mit Netzwerk- und Antennenanschluss

****Gäste-Wellnessbad:****

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

****Gäste-WC:****

- Design im Stil eines exklusiven Münchner Nachtclubs mit Petra-Antiqua-Naturstein
- Wandgestaltung mit LED-Lichtnische und dichroitischem Lichtkonzept
- Auch als Ankleide oder Schuhgarderobe nutzbar

****Küche:****

- Hochglanzweiß lackierte Schreinerküche mit raumhohen Einbauten
- XXL-Stauraum, Küchenbrücke und Schiebe-Spionspiegeltür
- Design nach Poggenpohl Artesio von Hadi Teherani
- Zwei Kühlschränke, einer mit Icemaker und Festwasseranschluss
- Gaggenau-Dampfgarer mit Festwasseranschluss sowie Backofen mit Wärmeschublade
- DiskControl-Induktionskochfeld
- Flächenbündiger Wasserdampf-Kamin mit RGB-LED-Lichtkonzept
- Satinierte Arbeitsplatte aus Nero-Assoluto-Granit

****Weiteres:****

- Südterrasse mit 120 × 120 cm Feinsteinzeugplatten in Natursteinoptik
- Weinor-Markise mit Beleuchtung
- Mobiliar und Kunst optional erhältlich

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

****Tiefgarage / Stellplätze / Lagermöglichkeiten:****

- Bis zu 4 komfortable Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich erworben werden
- Großzügige Doppelgarage mit zwei komfortablen Stellplätzen
- Elektrisch betriebenes Rolltor mit Fernbedienung an der Doppelgarage
- Integrierter, abschließbarer Lager- bzw. Kellerraum mit ca. 13 m²
- Wallbox (12 kW) inklusive intelligentem Strommanagement vorhanden
- Ergänzend zwei weitere ebenerdige Stellplätze direkt nebeneinander in der Tiefgarage
- Zusätzliche Stellplätze können bei Bedarf angemietet werden

****Grundriss & Gestaltungsmöglichkeiten:****

- Flexible Grundrissgestaltung passend zu unterschiedlichen Wohnkonzepten
- Raumaufteilung weitgehend frei realisierbar – begrenzt im Wesentlichen nur durch Außenwände und Versorgungsschächte
- Die modulare Trockenbauweise ermöglicht nahezu jede individuelle Wohnlösung
- Änderungen können kurzfristig und nach Abstimmung umgesetzt werden
- Sämtliche am Ausbau beteiligten Fachunternehmen stehen weiterhin zur Verfügung
- Darunter Licht- und Elektroplaner, Schreiner sowie Trockenbauer
- Umbauten oder Optimierungen lassen sich zeitnah realisieren

****Gebäude / Haus:****

- Architektonisches Landmark-Gebäude mit markanter zweifarbiger Fassadengestaltung
- Geplant vom renommierten Architekturbüro von Prof. Otto Steidle
- Etagenzugang ausschließlich über Transponder-Sicherheitssystem
- Zwei Aufzüge führen direkt bis auf die Wohnebene
- Zusätzlich gesichertes Treppenhaus mit Key-Only-System, Türkameras und Gegensprechanlage

****Baujahr / Fertigstellung:****

- Fertiggestellt im Jahr 2011

****Weitere Ausstattungsmerkmale:****

- Fernwärme in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Fahrrad- und Kinderwagenraum innerhalb des Gebäudes
- Batteriegestütztes Notstromsystem für das gesamte Haus bei Stromausfällen oder Notfällen
- Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis unmittelbar in die Wohnung

Lage

Wohnen auf einem Niveau, das in München nur selten zu finden ist. Nur wenige Standorte vereinen urbanes Leben, außergewöhnliche Ruhe und eine so hohe Lebensqualität.

Dieses Penthouse liegt hoch über Schwabing – einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens zwischen Olympiapark und Hohenzollernplatz. Die Nachbarschaft überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, die zentrale Lage und gleichzeitig viel Grün sowie eine angenehm entspannte Atmosphäre. Das Gebäude befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße und bietet trotz der innerstädtischen Lage ein überraschend ruhiges Wohnumfeld.

****Einkaufen:****

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Angebote für Lifestyle und Genuss befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem zu Fuß erreichbar. Dazu zählen unter anderem Edeka, Rewe, Basic Biomarkt, Lidl, Müller, Konditoreien, McDonald's, Floristen, Apotheken, ein Wochenmarkt, Tankstellen, Fitnessstudios, Pilates-Angebote, das Nordbad, Kosmetikstudios sowie zahlreiche Arztpraxen. Kindergärten und Kitas liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Auch verschiedene Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Cafés, Restaurants und charmante Szene-Lokale.

****Freizeit:****

Der Olympiapark schließt nahezu unmittelbar an die Wohnanlage an und ist über Fußgängerbrücken erreichbar, ohne eine Straße queren zu müssen. Das Areal bietet das ganze Jahr über Konzerte, Festivals, Tollwood sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Von den Dachterrassen erleben Sie Feuerwerke, eindrucksvolle Wetterstimmungen und sogar die Atmosphäre von Veranstaltungen im Olympiastadion. Weitläufige Grünflächen, Parkanlagen und attraktive Laufstrecken sorgen für einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert mitten in der Stadt.

****PKW, Verkehr & MVV:****

Die Anbindung mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

Über den Mittleren Ring gelangen Sie in kurzer Zeit in die Innenstadt, zur Autobahn Richtung Nürnberg sowie zur A99 mit schneller Verbindung ins Alpenvorland. Auch für Berufspendler ist die Lage ideal: Der Münchner Hauptbahnhof ist in rund 8 Minuten, der Flughafen München in etwa 25 Minuten erreichbar. Bus- und Tramhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur etwa 100 Meter entfernt. Die U-Bahn-Station Hohenzollernplatz erreichen Sie zu Fuß in ungefähr 10 Minuten oder mit dem Bus in rund 4 Minuten.

- 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Skyline-Feeling mit Alpenblick

Exposé - Galerie



Panoramablick vom Wohnbereich



Dachterrassen Bühne

Exposé - Galerie



Logenplatz City - Alpenblick



Totale Ruhe auf der DT

Exposé - Galerie



Dachterrasse Abendstimmung



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



TV+ Kunstwand+Surroundsound



Impression Couch

Exposé - Galerie



Penthouse Ebene am Abend



Impression Essen

Exposé - Galerie



Küche mit Gaggenau-Geräten



Küche mit Kamin

Exposé - Galerie



Masterschlafzimmer



Blick Schlafzimmer Terrasse

Exposé - Galerie



High-End-Einbauten



Masterbad Whirlpool/Megashower

Exposé - Galerie



Masterbad Corian+Einbauten



Gang mit Garderoben/Ankleiden

Exposé - Galerie



Gast/Kind/Büro1



Gast/Kind/Büro1

Exposé - Galerie



Blick aus allen Schlafräumen



Dusch/Dampfbad

Exposé - Galerie



Gast/Kind/Büro2



Gast/Kind/Büro2

Exposé - Galerie



Ansicht Dachterrasse Abend



Münchner Skyline trifft Alpen

Exposé - Galerie



Abendstimmung Dachterrasse



Panoramablick Frauenkirche

Exposé - Galerie



Entertainment/Büro/Gäste-Room



Sundowner Relax Abende

Exposé - Galerie



2 Tiefgaragenplätze m. Rolltor



Wallbox für E-Autos

Exposé - Galerie



2 optionale Stellplätze

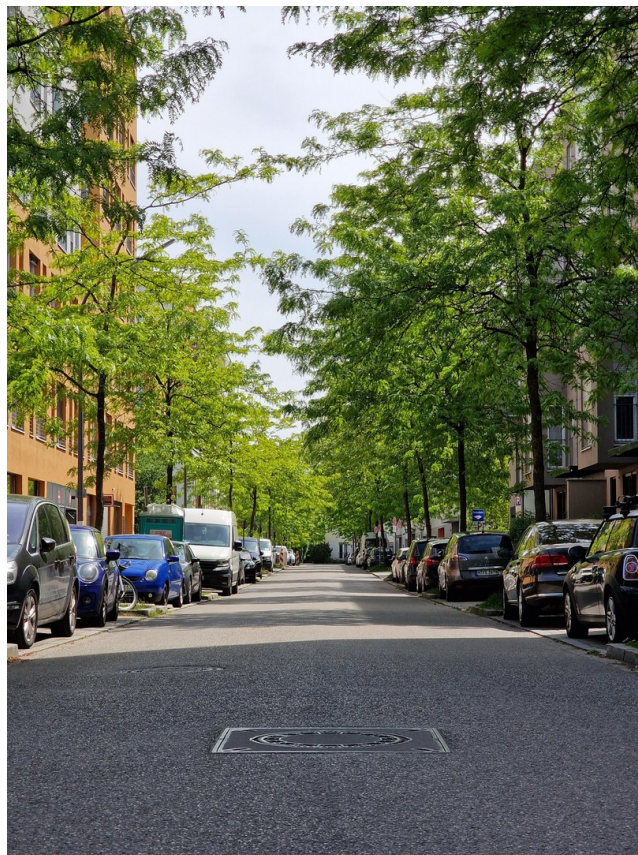


Aussenansicht

Exposé - Galerie

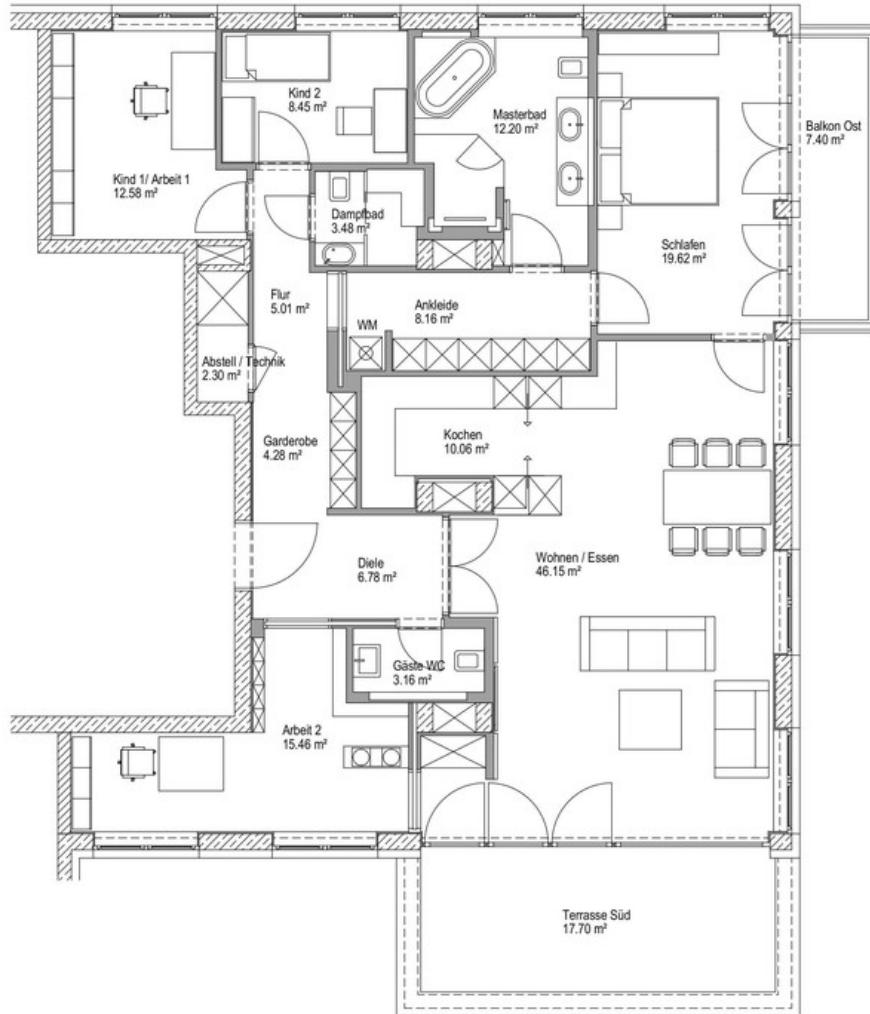


Sommernachtstraum Feuerwerk



Verkehrsberuhigte Strasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

