

Exposé

Penthouse in München

PROVISIONSFREI: Exklusiv-Penthouse mit Traum-XXL-Dachterrasse am Isar-Hochufer



Objekt-Nr. OM-471723

Penthouse

Verkauf: **1.720.000 €**

Ansprechpartner:
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	90,85 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	775 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie aus unserer PREMIUM Edition vorstellen zu dürfen. Sämtliche Wohnungen wurden von unserem Designer-Interior-Studio mit höchsten Ansprüchen an Design und Ausstattung entwickelt. Das Gesamtkonzept hebt sich deutlich vom üblichen Standard ab und wäre selbst im hochwertigen Neubau meist nur mit erheblichem Mehraufwand realisierbar.

Dieses exklusive 4-Zimmer-Designer-Penthouse oberhalb des Herzogparks, nur eine Gehminute vom Englischen Garten entfernt, sucht seinesgleichen. Durch die Neugestaltung des Dachgeschosses und eine aufwendige Kernsanierung entstand Wohnqualität auf veredeltem Neubauniveau. Insgesamt wurden drei exklusive Penthousewohnungen geschaffen, die historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und hochwertigen Materialien verbinden. Zwei Einheiten sind bereits verkauft – nun bietet sich die seltene Gelegenheit, die letzte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 162 m² und außergewöhnlichen Dachterrassen zu erwerben.

Bereits das hochwertig sanierte Entrée mit Stuck und Lichtkonzept vermittelt einen exklusiven ersten Eindruck. Über Treppenhaus oder Aufzug gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dort empfängt Sie eine großzügige Diele mit Garderobebereich. Sofort fallen das durchdachte Beleuchtungskonzept, Kaschmir-Weitzer-Parkett sowie weiße, stumpf einschlagende, überhohe Innentüren ins Auge.

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 sorgen für ein großzügiges Raumgefühl. Auf dieser Ebene befinden sich Masterschlafzimmer, zwei weitere Zimmer, Masterbad, Duschbad sowie der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Herzstück ist der Wohnbereich mit originalem Deckenstuck, offenem Kamin mit Marmoreinfassung und maßgefertigten Designelementen. Die vom Schreiner gefertigte Designerküche in Champagner/Schwarz mit Geräten von Gaggenau und Elica erfüllt höchste Ansprüche.

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

Auch das Masterbad überzeugt mit freistehender Designer-Badewanne, bodengleicher Regendusche im Marmorfinish, Vola-Armaturen, Fußbodenheizung, Kristalleuchte, Doppelwaschbecken und hochwertigen Materialien. Das zweite Duschbad ist ebenfalls hochwertig und zeitlos mit Großformatfliesen in Natursteinoptik ausgestattet.

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

Dieses Outdoor-Refugium oberhalb des Isarhochufers lädt zu entspannten Sommerabenden mit Familie und Freunden, Grillabenden oder erholsamen Stunden unter freiem Himmel ein. Der gewachsene Baum- und Pflanzenbestand vermittelt das Gefühl einer grünen Oase.

Ob eindrucksvolle Sonnenuntergänge, die Farben des Herbstes, verschneite Wintertage oder der Blick über die Isarauen, den Herzogpark und den Englischen Garten – dieser Ausblick macht die Wohnung zu einem Ort der Erholung und besonderen Lebensqualität.

Ausstattung

Allgemein:

- * Neue, hochenergieeffiziente 3-fach-verglaste Fenster in zweifarbiger Ausführung, in den Schlafräumen mit elektrischen Rollläden
- * Neu lackierte Fenster mit großzügigen 3-fach-Glasschiebeelementen im Wohnbereich

* Vollständig erneuerte Elektroinstallation inklusive Sicherungsverteilung und kompletter Verkabelung

* Hochwertiges Weitzer-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Farbton Kaschmir, astfreie Premiumsortierung

* Innentüren in Sonderhöhe (über 2,40 m) mit eleganten Streifenfräsungen, verdeckten Bändern und stumpf einschlagender Ausführung

* Raumhöhen von ca. 2,63 m bis knapp 2,90 m

* Designer-Deckenleuchten in sämtlichen Wohnbereichen

* Weiße LED-Designer-Einbauspots für eine optimale Ausleuchtung

* Mehrfarbige Nachtbeleuchtung im Flur in moderner Laseroptik

* Stilvolle Wandleuchten in Bronze matt

* Teilweise neue Designer-Wandheizkörper in exklusiver Bronze-/Gold-Matt-Ausführung

Küche – Maßgefertigte Designlösung

* Exklusive Designer-Einbauküche in Champagner/Schwarz mit Rückwand aus Feinsteinzeug „Sahara Black“ und integrierter LED-Glasbeleuchtung

* Hochwertige Arbeitsplatte aus Dekton

* Premium-Markengeräte von Gaggenau (Backofen und Mikrowelle)

* Elica-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug

* Franke-Granitspüle

Die gelungene Verbindung aus Design, Funktionalität und hochwertigen Materialien erfüllt höchste Ansprüche.

Wohn- und Gästebereich

* Maßgefertigte Designwand mit 160 × 160 cm Feinsteinzeug „Sahara Black“ und Holz-Akustikpaneel-Einfassung

* Originale Stuckelemente im Wohnzimmer kombiniert mit modernen Einbauspots

* Offener Kamin mit edler Marmoreinfassung

* Großzügige Dachterrasse mit elektrischer Markise, Glasbrüstung und hellem Fliesenbelag

* Deckenvouten mit LED-Einbauspots sowie Warm-/Kalt-Lichtstimmung

Hier verschmelzen klassische Architektur und modernes Interior-Design zu einem harmonischen Gesamtbild.

Masterbad – Exklusive Spa-Atmosphäre

* Großzügige, bodengleiche Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung und schwarz matten Details

* Italienische und spanische Großformatfliesen an Boden und Wänden in Grau matt mit Natursteinstruktur sowie Nero Marquina

* Große Regendusche

* Integrierte, geflieste Duschablage

* Freistehende Badewanne mit Vola-Armaturen

* Waschmaschinenanschluss

* Fußbodenheizung

- * RGBW-LED-Lichtkonzept mit Sondervouten und Fernbedienung
- * Weiße LED-Einbauspots
- * Extra hoher Schreiner-Spiegelschrank mit RGB-LED-Einbau- und Aufbauleuchten
- * Designer-Badheizkörper „Ribbon“ in Schwarz/Violett
- * Doppelwaschbecken aus Mineralguss in Weiß matt mit Unterschrank
- * Chromarmatur von Aquaconcept

Das abgestimmte Material- und Lichtkonzept schafft eine exklusive Wellness-Atmosphäre.

Gäste-/Kinderbad – Stilvoll ausgestattet

- * Großformatige spanische Fliesen an Boden und Wänden in Grau matt mit Natursteinstruktur
- * Großzügige, geflieste Nischenablage in der Dusche
- * Villeroy & Boch Regenbrause und Armaturen in Schwarz matt/Chrom, extraflache Ausführung
- * Badaccessoires in Schwarz matt
- * Walk-in-Dusche mit Glas und schwarz matten Elementen
- * WC farblich passend zum Fliesenkonzept
- * Fußbodenheizung
- * RGBW-LED-Beleuchtung mit Sondervoute und Fernbedienung
- * Weiße LED-Einbauspots
- * Handtuchheizkörper in Schwarz matt
- * Mineralguss-Waschbecken in Weiß matt mit Unterschrank
- * Waschtischarmatur in Schwarz matt von Aquaconcept
- * Extra hoher Schreiner-Spiegelschrank mit RGB-LED-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)
- * Abschließbarer Kellerraum in massiver Bauweise mit Fenster und Beleuchtung; auf Wunsch auch in größerer Ausführung verfügbar
- * Mobiliar kann auf Wunsch vollständig oder teilweise gegen Ablöse übernommen werden
- * Hausgeld: 775,00 € (inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung gemäß Wirtschaftsplan 2024)

Durch die umfassende Kernsanierung und die luxuriöse Ausstattung können Sie ohne weiteren Aufwand Ihr neues Zuhause beziehen. Viele besondere Details und Ausstattungsmerkmale lassen sich in einem Exposé nur ansatzweise beschreiben.

Lassen Sie sich beim Betrachten der Fotos von der gelungenen Verbindung aus exklusivem Penthouse-Flair und modernem Wohnkomfort inspirieren – oder überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Ein abschließbarer Kellerraum sowie ein über 6 m langer Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex) vervollständigen dieses exklusive Angebot. Zusätzliche ebenerdige Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf angemietet werden.

Auch die Preisentwicklung im unmittelbaren Umfeld spricht für sich: Neubauwohnungen in nur rund 800 Metern Entfernung erzielen Kaufpreise zwischen 20.000 und 23.000 € pro Quadratmeter. Dies unterstreicht die Exklusivität und Wertbeständigkeit dieser begehrten Wohnlage und bietet zugleich hervorragendes Potenzial für eine langfristig positive Wertentwicklung.

Lage

Die Immobilie liegt in Bogenhausen-Oberföhring, einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Osten. Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Isarauen erreichen Sie in rund zwei Gehminuten. Sie bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Ausflüge mit dem Hund. Großzügige Grünflächen, alter Baumbestand und die angenehm ruhige Umgebung schaffen eine hohe Lebensqualität sowie eine spürbar gute Luftqualität.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Ein großes Einkaufszentrum mit einem der größten Supermärkte Münchens befindet sich nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Geschäfte und gastronomische Angebote sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle liegt nahezu direkt vor der Haustür und ist in rund zwei Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A94 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Bogenhausen steht seit jeher für hochwertige Wohnlagen mit repräsentativen Villen, gepflegten Wohnhäusern und moderner Architektur. Die Nähe zum Englischen Garten und zur Münchner Innenstadt verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen auf hohem 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



Couchbereich mit DT-Zugang

Exposé - Galerie



Grüne Oase mit Parkblick



Traum-Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Designer-Schreinerküche



Wohn-Esszimmer mit Traumblick

Exposé - Galerie



Dekton Arbeitsfläche, Abzug



Wohnzimmer mit Designelementen

Exposé - Galerie



Gaggenau Geräte



Original Kamin



Treppe Richtung Wohn-Bereich

Exposé - Galerie



Großes Master-Schlafzimmer



Mit Zugang zur DT

Exposé - Galerie



High-End-Masterbad



Bodenebene Dusche

Exposé - Galerie



Lichtkonzept Stimmung



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 1



Eingangs- und Flurbereich

Exposé - Galerie



Dusch/Gästebad



Praktische und wertige Details

Exposé - Galerie



Zeitlos + Einbauschränke



Süd-Dachterrasse vor Kind/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 2



Kinderzimmer/Büro/Gästezi. 2

Exposé - Galerie



Treppe zur Master-Dachterrasse



Drohne Terrasse Möbliering

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Treppenhaus



Nero Marquina Fliesen

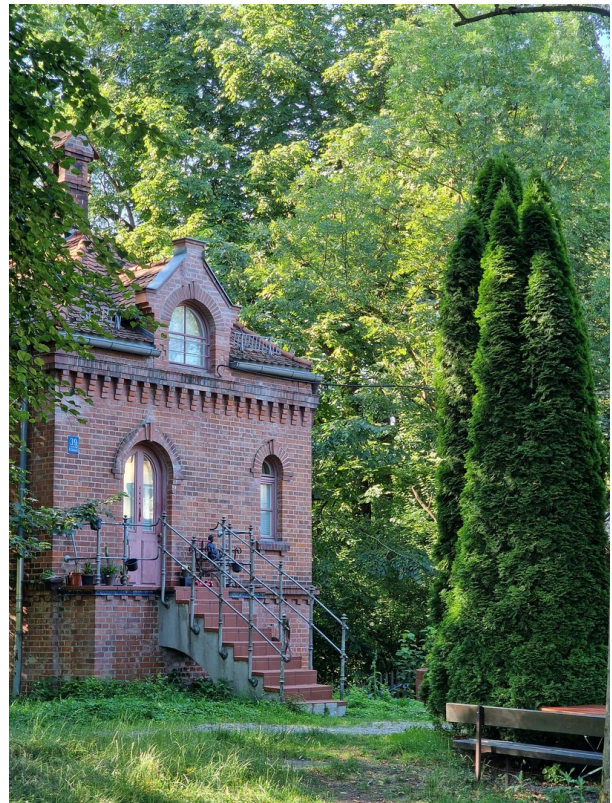
Exposé - Galerie



Echtstuck



Freisinger Hof in 1min.



St-Emmeramsmühle in 5min

Exposé - Galerie



Poschinger Weiher Umgebung



LEGENDE

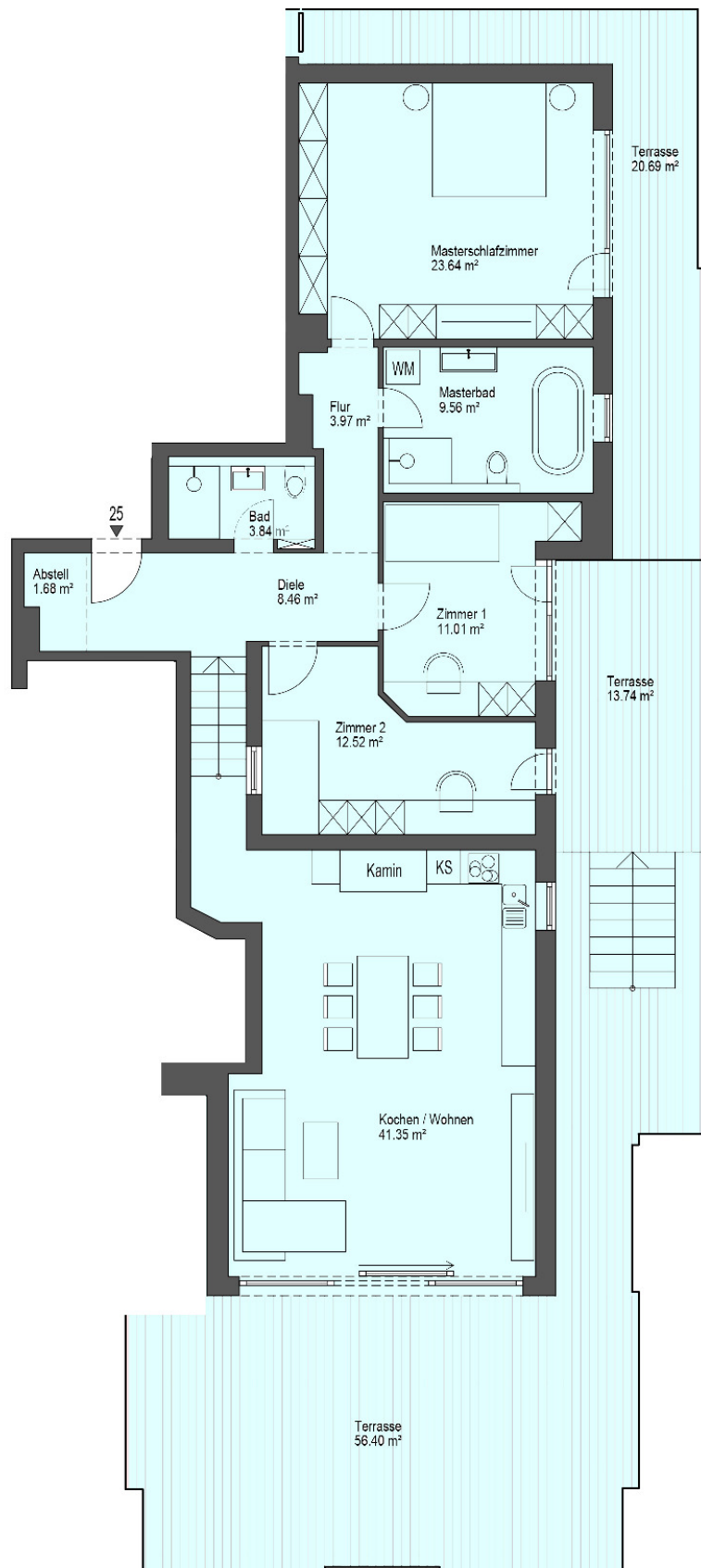
- 01 Abstellraum - 1,68 m²
- 02 Diele - 8,46 m²
- 03 Bad - 3,84 m²
- 04 Flur - 3,97 m²
- 05 Schlafzimmer - 23,64 m²
- 06 Bad - 9,56 m²
- 07 Zimmer 1 - 11,01 m²
- 08 Zimmer 2 - 12,52 m²
- 09 Kochen/Wohnen - 41,35 m²
- 10 Terrasse - 56,40 m²
- 11 Terrasse - 13,74 m²
- 12 Terrasse - 20,69 m²

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