

Exposé

Penthouse in München

PENTHOUSE Traum - Parkblick mit XXL - Dachterrassen über dem Isarhochufer- PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. **OM-329480**

Penthouse

Verkauf: **1.995.000 €**

Ansprechpartner:
Valuebrand GmbH
Telefon: 0177 7591763

81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	161,45 m ²
Nutzfläche	207,87 m ²
Energieträger	Öl
Preis Garage/Stellpl.	32.500 €
Hausgeld mtl.	736 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	3. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 4-Zi.-Designer-Penthouse-Wohnung oberhalb des Herzogparks 1 min. fußläufig zum Englischen Garten ist eine absolute Rarität. Traumhafte Dachterrassen mit Weitblick ins Grüne, uneinsichtig und ruhig sind sehr sehr selten.

Durch eine aufwendige Kernsanierung wurde der 4-Zimmer-Einheit mit gesamt 161,45 qm ein veredeltes Neubauniveau erreicht. Dabei wurde diesem Dachterrassentraum zeitgenössischer, moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau eingehaucht.

Klassische Elemente aufs Feinste kombiniert mit modernem Wohnkomfort, edlen Materialien und ausgesuchten Farbkonzepten.

Beim Betreten des sehr gut erhaltenen, zurückhaltenden Gebäudes in massiver, hochwertiger Ziegelsteinbauweise erreicht man entweder über das großzügige Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug die Penthouse-Ebene.

Eine neue Farbgebung der Außenfassade und des Treppenhauses sind in 2025 geplant.

In der 4-Zi. Einheit angekommen, erwartet Sie die repräsentative Diele. Ins Auge sticht sofort das mit viel Gespür abgestimmte Beleuchtungskonzept, das in der Farbe Kaschmir gehaltene Weitzer Parkett sowie die weißen, stumpf einschlagenden überhohen 2,40m Innentüren. Nachdem sich diese exklusive Einheit über zwei Ebenen erstreckt, wird dem Besucher ein loftartiges „Haus-im-Haus“ Gefühl vermittelt.

Von hier aus erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten mit beeindruckenden Raumhöhen von bis zu 2,92m, sowie den über ein paar Stufen verbundenen, lichtdurchfluteten Living-Room mit offenem Ess- und Küchenbereich und sonderangefertigter Designer-Küche in edel zeitloser Farbabstimmung und Gaggenau-Geräten, der auch Ihre Gäste begeistern wird. Umlaufender Deckenstuck, ein offener Kamin als auch Designdetails wie eine extra angefertigte Show-Wand bilden eine perfekte Symbiose von historischem Flair und modernem Wohnkomfort in zeitloser, wertiger Designabstimmung.

Gekrönt wird der Wohnbereich mit der traumhaften, einmalig großen, uneinsehbaren Dachterrasse mit Süd-Westausrichtung (über 50qm) und atemberaubenden Panoramablick, der sich weit über das Isartal und dem alten Baumbestand des Englischen Gartens zieht, eine absolute Seltenheit in München.

Die einmalige Kombination aus Ausblick, Ausrichtung und Privatsphäre ist ein absolutes Highlight und extrem schwer in München zu finden.

Dieses Outdoor-Refugium ist ideal geeignet für gemeinsame laue sommerliche Grillabende mit der Familie, Freunden, zum freizügigen Sonnenbaden und zum Seele baumeln lassen. Die elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten an heißen Sommertagen. Hier ist das optimale Setting um Familie und Freunde fürstlich zu verwöhnen.

Einen weiteren Höhepunkt findet die edle Atmosphäre im Masterbad. Durch die in schwarz glänzend im Marmorfinish gehaltene bodenebene Regendusche mit indirekter Beleuchtung und der freistehenden Designer-Badewanne inkl. Vola Armaturen, gekrönt von einer Kristall-Pendelleuchte, wurde hier ein bezaubernder Rückzugsort geschaffen.

Dieses Penthouse vereint nahezu aller im Trend liegenden innenarchitektonischen Designer-Highlights, die noch für Jahrzehnte als zeitlos gelten werden.

Ein übergroßer Einzelstellplatz (Kein Duplex) und 1 Kellerabteil runden dieses exklusive Angebot ab.

Ausstattung

Allgemein:

- Größtenteils neue 3-fach verglaste, hoch energieeffiziente Fenster (zweifarbige) mit neuen elektrischen Rollladenelementen
- Neu lackiertes Fenster mit 3-fach großen Glasschiebeelementen im Wohnzimmer

- Komplett neue Elektroinstallation samt Verteilung und Verkabelung in der gesamten Wohnung
- Hochwertiges Weitzer Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Farbe Kaschmir, Ast frei in bester Sortierung Innentüren in Sonderhöhe (über 2,40m) mit Streifenelementen und Tectusbänder, stumpf einschlagend
- Designer Deckenleuten in der ganzen Wohnung
- Designer-LED-Einbauspots weiß für maximale Beleuchtung
- Nachtbeleuchtung im Gang in Laseroptik mehrfarbig
- Wandleuchten bronze matt farblich abgestimmt
- Teils neue Wand-Designerheizkörper in Sonderfarben bronze/gold matt

Küche:

- Designer Einbauküche in champagner/schwarz mit Feinsteinzeugfliesen-Rückwand Sahara Black mit einzigartiger LED-Glas-Installation
- High-End-Arbeitsplatte: Dekton
- Hochwertige Marken-Küchengeräte: Gaggenau Backofen und Mikrowelle
- Elica Kochfeld mit Dunstabzug
- Franke Granitspüle

Wohnzimmer: (Wohn-und Gästebereich)

- Einzelangefertigte Show-Wand mit 160x160cm Fliese Sahara Black mit Holz-Akustikpaneelen -Umrahmung
- Original-Stuck im Wohnzimmer und Einbau Spots
- Offener Kamin mit Marmor-Einfassung
- Dachterrasse: elektrische Markise, Glasbrüstung, heller Fliesenbelag, Wasseranschluss und automatisches Bewässerungssystem
- Deckenvouten mit LED-Einbauspots und Warm/Kalt-Stimmung-LED-Beleuchtung

Masterbad in vollendeter Designsprache:

- Sehr große, bodenebene Walk-In-Dusche mit Glas und schwarz matten Elementen
- Hochwertigste großformatige italienische und spanische Fliesenbeläge an Boden und Wänden in Grau Matt mit Natursteinadern und Nero Marquina
- Grosse Regenbrause
- Nischenablage in Dusche integriert und gefliest
- Freistehende Badewanne mit Vola-Armaturen im Masterbad
- Waschmaschinen – Anschluss
- Fußbodenheizung
- RGBW-LED-Beleuchtung mit Sondervouten mit farblich abgestimmter Fernbedienung

- LED-Einbauspots weiß
 - Extrahoher Schreiner- Einbauspiegelschrank mit diversen LED–RGB-Einbau und Aufbauleuchten
 - Bad-Designerheizkörper Ribbon in Sonderfarbe Schwarz/Violett
 - Mineralgusswaschbecken in weiß matt mit Unterschrank
 - Chromarmatur Waschtisch (Aquaconcept)
- Gäste/Kinderbad in zeitlos perfekter Optik:
- Hochwertigster grossformatiger spanischer Fliesenbelag an Boden und Wänden in Grau Matt mit Natursteinadern
 - Grosse Nischenablage in Dusche integriert und gefliest
 - Villeroy & Boch Armaturen und Regenbrause in Sonderfarbe schwarz matt/chrom und extraflach
 - Badaccessoires in schwarz matt
 - Walk-In-Dusche mit Glas und mit schwarz matten Elementen
 - WC / Toilette Gästebad in Fliesenfarbe gehalten
 - Fußbodenheizung
 - RGBW-LED-Beleuchtung mit Sondervoute mit farblich abgestimmter Fernbedienung
 - LED-Einbauspots weiss
 - Handtuchheizkörper schwarz matt
 - Mineralgusswaschbecken in weiss matt mit Unterschrank
 - Waschtisch-Armatur in schwarz matt (Aquaconcept)
 - Extrahoher Schreiner- Einbauspiegelschrank mit diversen LED–RGB-Einbau und Aufbauleuchten

Weiteres:

- Großer Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit über 6m Länge
- Kellerraum, gemauert und fest verschließbar mit Fenster und eigener Beleuchtung
- Das Mobiliar kann auf Wunsch vollständig oder teilweise gegen Ablöse übernommen werden
- Zusätzliche Duplex Stellplätze zu mieten oder kaufen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sonstiges:

Gerne lassen wir Ihnen ausführliche Exposés für jede Einheit zukommen.

Ebenso stehen wir Ihnen jederzeit für ein Beratungsgespräch sowie einen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Die Einheiten werden provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Lage

Bogenhausen, eine der begehrtesten Stadtteile im Osten von München, besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Leben und grüner Idylle. Mit einer Lage entlang der Isar und dem Englischen Garten sowie der Nähe zur Innenstadt bietet dieser Stadtteil eine lebendige, dennoch entspannte Atmosphäre.

Bogenhausen erstreckt sich über eine Fläche von rund 23 Quadratkilometern und beherbergt eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten, von historischen Villen und großzügigen Wohnhäusern bis zu modernen Apartmentkomplexen. Die Architektur reicht von Jugendstil bis zeitgenössische Bauweise, was für eine facettenreiche Ästhetik sorgt.

Ein Höhepunkt Bogenhausens ist der Prinzregentenpark, ein malerischer Ort für Erholung und Spaziergänge. Hier erstrecken sich weitläufige Grünflächen, inmitten derer der Prinzregent-Luitpold-Turm thront und einen atemberaubenden Blick über die Stadt bietet.

Bogenhausen ist auch ein medizinisches Zentrum Münchens, da es zahlreiche renommierte Krankenhäuser beheimatet, darunter das Klinikum Bogenhausen. Dies trägt zur hohen Lebensqualität des Stadtteils bei.

Die Einkaufs- und Gastronomieszene ist vielfältig. Die Prinzregentenstraße ist bekannt für ihre exklusiven Boutiquen und gehobenen Restaurants. In den umliegenden Vierteln finden sich zudem gemütliche Cafés und Märkte, auf denen man frische Lebensmittel und lokale Spezialitäten kaufen kann.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nur 100 Meter entfernte Buslinie verbindet Bogenhausen mit dem Rest der Stadt. Die Nähe zur Autobahn A94 erleichtert auch die Anreise mit dem Auto.

- München Altstadt-Lehel ist in ca. 7 min. mit dem Auto erreichbar

Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zB. Richtung Innenstadt:

- Tram 17 zum Karlsplatz (Stachus)
- Tram 37 zum Effnerplatz
- Bus 188
- Bus 189
- U4
- Bus 50 (Alte Heide)

Der Poschinger Weiher, sowie der Feringasee ist nur ca. 8 min entfernt

Insgesamt ist Bogenhausen ein Stadtteil, der sowohl für Familien als auch für Singles und Senioren attraktiv ist. Die ruhige, grüne Umgebung mit Seen und die Nähe zur Innenstadt machen ihn zu einem begehrten Wohnort in München.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Große Süd-West-Dachterrasse

Exposé - Galerie



4-Zi.- Penthouse: Living-Essen



Viel Platz für eigene Ideen

Exposé - Galerie

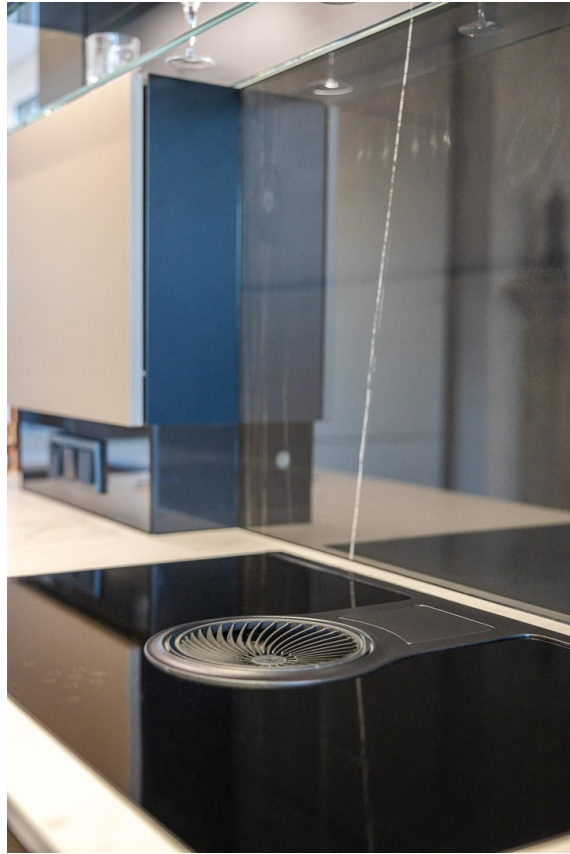


Schreiner-Einbauküche m. Kamin



Feinste Design-Kombination

Exposé - Galerie



Küche Detail



Küche in edlem Champagner

Exposé - Galerie



Original Kamin



Hochwertige Materialien

Exposé - Galerie



Ausblick vom Kamin



Lichtdurchflutet

Exposé - Galerie



Space im Wohn- und Essbereich



Lichtregal Unikat



Ausgewählte Feinsteinz. Fliese

Exposé - Galerie



Wunderschöner Echt-Stucco



Show-Wand

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe



Masterschlafzimmer

Exposé - Galerie



Master-Bedroom



Flurbereich zum Schlaftrakt

Exposé - Galerie



Zugang: Kinder / Bürozimmer



Gäste-SZ 1 Kinder/Bürozimmer

Exposé - Galerie



Gäste-SZ 2 Kinder/Bürozimmer



Masterbad - Wohlfühloase

Exposé - Galerie



Hochwertigste Materialanmutung



Gäste / Kinder-Duschbad

Exposé - Galerie



Edelste Feinsteinzeugfliesen



Shower im Duschbad



High-End-Tür-Beschläge

Exposé - Galerie



Luftbild Herzogpark

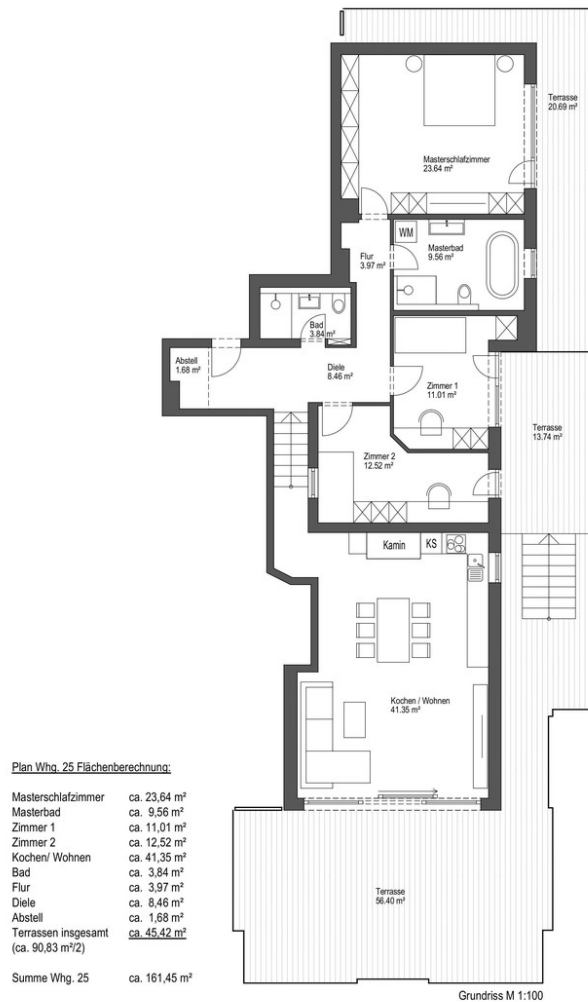


LEGENDE

- 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 4 Zi. Penthouse

Exposé - Galerie



Grundriss 4 Zi. Penthouse

Exposé - Grundrisse



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



Exposé - Grundrisse

