

81737 München

3 Zimmer, Altperlach und ganz viel Lebensqualität



Kaufpreis

799.900 €

Wohnfläche

70,02 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	70,02 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	14,12 m²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	799.900 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3900
eis	0.0

Energieausweis	
Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	05.05.2036
Ausstelldatum	2026-05-06
Endenergiebedarf	13.3
Primär-Energieträger	Strom

Zustand	
Baujahr	2026
Zustand	vollsanziert

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

3 Zimmer, Altperlach und ganz viel Lebensqualität

Lage-Beschreibung

.....

Online-ID:
CQXPLUHM

.....

Objekt-Nr.:
Charlie | 3.220

.....

ALT-PERLACH: MÜNCHEN LEBEN. ENTSPANNT WOHNEN.

CHARLIE – Sweet Living entsteht im Münchner Südosten und einem Stadtteil, der sich seinen eigenen Charakter bewahrt hat. Hier treffen der charmante, historisch gewachsene Ortskern rund um den Pfanzeltplatz auf moderne Infrastruktur und die hervorragende Anbindung einer Großstadt.

Besonders überzeugend: die kurzen Wege. Der S-Bahnhof Perlach ist nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet den Standort schnell mit der Münchner Innenstadt. Die Bushaltestelle Weidener Straße befindet sich nahezu unmittelbar vor der Haustür. Auch das PEP Neuperlach mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen ist schnell erreichbar.

Mit dem Auto bestehen über die nahegelegene A8 sowie die umliegenden Hauptverkehrsachsen sehr gute Verbindungen in die Münchner Innenstadt, in Richtung Flughafen sowie ins südliche und südöstliche Umland.

Auch im Alltag punktet die Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig bietet Alt-Perlach mit seinem historischen Ortskern, dem Hachinger Bach und zahlreichen Grünflächen eine Wohnqualität, die man innerhalb der Münchner Stadtgrenzen nicht überall findet.

Wer Freizeit und Natur schätzt, profitiert von kurzen Wegen ins Grüne und Richtung Perlacher Forst. Gleichzeitig liegen bedeutende Arbeitgeber und Wirtschaftsstandorte im Münchner Südosten in gut erreichbarer Nähe.

So verbindet CHARLIE scheinbare Gegensätze: Großstadt und gewachsene Nachbarschaft. Urbanität und Natur. München und ein Stück Zuhause.

Gerade für Kapitalanleger macht diese Kombination den Standort besonders interessant. Die sehr gute ÖPNV-Anbindung, die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern und das breite Angebot kompakter 1- und 2-Zimmer-Wohnungen schaffen attraktive Voraussetzungen für eine langfristig hohe Nachfrage auf dem Münchner Mietmarkt.

CHARLIE – Sweet Living.

Alt-Perlach vor der Tür. München in Reichweite. Zuhause angekommen.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattungs Highlights CHARLIE – Sweet Living

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Großzügige Raumhöhen: im Neubau ca. 2,54–2,62 m, im revitalisierten Bestand sogar ca. 2,78–3,15 m
- Charakteristische Sichtholzdecken im Neubau, weiß lasiert bzw. pigmentiert
- Jede Wohnung mit eigener Außenfläche – Garten, Loggia, Balkon oder großzügige Dachterrasse
- Ein Großteil der Erdgeschosswohnungen mit privatem Garten
- Hochwertige Bäder nach dem Gestaltungskonzept des Interior Designers Justin Howlett
- Elegantes Feinsteinzeug an Wand und Boden
- Bodengleich geflieste Duschen mit Glasabtrennung sowie Hand- und Kopfbrause
- Hochwertige Armaturen in Edelstahloptik, in den Dachgeschosswohnungen teilweise als Unterputzlösung
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnungen sowie zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern
- Nachhaltige Wärmeversorgung über Grundwasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage auf den Dächern
- Elektrisch betriebener, außenliegender textiler Sonnenschutz
- Smart-Home-Vorrüstung für KNX-Funktechnologie zur Steuerung von Licht, Sonnenschutz, Raumtemperatur und Szenen
- Großteils barrierefreier Zugang nach Bayerischer Bauordnung
- Üppig bepflanzte Innenhöfe als grüne Oasen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und Vorbereitung für Wallboxen
- Großzügige Fahrradabstellmöglichkeiten sowie E-Lastenfahrräder als Sharing-Angebot im Haus

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines modernen Neubaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung auf einer Wohnfläche von 70,02 m².

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern öffnet sich zu einem vorgelagerten, über 14 m² großen, Balkon und schafft so eine einladende Verbindung zwischen innen und außen. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre und zieht sich harmonisch durch die gesamte Wohnung.

Das Schlafzimmer bietet einen komfortablen Rückzugsort, während das zweite Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das modern gestaltete Duschbad verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Für angenehme Wärme an jedem Punkt der Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung, die ein besonders behagliches Wohnklima garantiert. Als Erstbezugswohnung wurde hier alles neu und nach hohen Standards errichtet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum sowie einen Stellplatz in der Tiefgarage. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang in alle vier Etagen des Hauses.

Eine hervorragende Gelegenheit, in einer der begehrtesten Städte Deutschlands komfortables und modernes Wohnen auf höchstem Niveau zu erleben.

sonstige Angaben

Besuchen Sie unseren Showroom in der Unterbiberger Straße 15 in 81737 München:

Mittwoch: 16:00-18:00 Uhr

Samstag und Sonntag: 14:00 - 16:00 Uhr

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen



