81929 München

3-Zimmer Penthouse mit Dachterrasse und Neubau Afa: ROOTS in Bogenhausen / Johanneskirchen



Kaufpreis
1.145.000 €

Wohnfläche
93,87 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,87 m²
Zimmer	3
Terrassen	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	25,2 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.145.000 €
Kaufpreis / qm	12.197,72 €

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Austattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.08.2036
Endenergiebedarf	7.10
Primär-Energieträger	ALTERNATIV

Objekt-Titel

3-Zimmer Penthouse mit Dachterrasse und Neubau Afa: ROOTS in Bogenhausen / Johanneskirchen

Lage-Beschreibung

ROOTS entsteht dort wo München aufatmet, in Johanneskirchen, einem der grünsten und ruhigsten Teile Bogenhausens. Einem Viertel, das seinen Charakter behalten hat und das trotzdem in unmittelbarer Nähe zur Münchner Innenstadt liegt. Natur vor der Tür. Die Stadt immer in Reichweite.

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Alle namhaften Supermärkte befinden sich in der näheren Umgebung. Tennisclub, Fußballclub und das Cosima Wellenbad bieten attraktive Sportangebote. Das beliebte bayerische Restaurant mit Biergarten „Dicke Sophie“ liegt direkt in derselben Straße. Über die S-Bahn-Station Johanneskirchen besteht zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen München sowie eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Online-ID: VTKFTYGY

Objekt-Nr.: AH-1821

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ausstattungs-Beschreibung

Bei Ausstattung und Komfort wurde auf eine hochwertige Ausführung Wert gelegt. Barrierefreie Zugänge und ein Aufzug in jedem Haus ermöglichen komfortables Wohnen in allen Lebensphasen. Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hohen Decken, hochwertigen Bodenbelägen und großzügigen, teils bodentiefen Fensterflächen. Die Badezimmer werden mit großformatigen Fliesen, bodentiefen Duschen sowie hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen von Ideal Standard und Hansgrohe ausgestattet.

Objektbeschreibung

Drei Häuser. Drei Charaktere. Und 25 individuelle Wohneinheiten, die nicht einfach nur nebeneinander stehen, sondern ein harmonisches Wohnensemble bilden. Gemeinschaftlich gestaltete Außenbereiche und die durchdachte Anordnung der drei Häuser schaffen ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld mit viel Aufenthaltsqualität.

Dieses gut geschnittene 3-Zimmer Penthouse ist nach Süd-West ausgerichtet und garantiert für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl, das man auch auf der gut 25 m² großen Dachterrasse genießen kann.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 30,33 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Echtholz Parkettboden. Alle Anschlüsse für die Küche sind vorhanden, aber die Wohnung wird ohne Einbauküche verkauft. Des weiteren gibt es zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 15 m² und Zugang zur Dachterrasse. Ein Bad mit großzügiger, bodentiefer Dusche sowie eine Garderobe runden das Angebot ab.

Auch für Kapitalanleger bietet die Wohnung attraktive Perspektiven. Bei Vermietung und Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen können die degressive AfA sowie die Sonderabschreibung nach § 7b EStG miteinander kombiniert werden. Durch den Effizienzhaus-40-Standard und den vertraglich gesicherten QNG-PLUS-Standard erfüllt das Projekt wesentliche Voraussetzungen für eine steuerlich interessante Neubauinvestition. Die individuelle steuerliche Behandlung ist mit dem jeweiligen Steuerberater zu prüfen.

sonstige Angaben

Realisiert wird ROOTS von Baywobau, einem der erfahrensten Münchner Bauträger, nach einem Entwurf des Architekturbüros LSA aus Oberhaching. Mit der Umsetzung durch Haseitl stehen drei starke Partner für Qualität, Sorgfalt und Termintreue.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen und energieeffizienten Holzhybridbauweise im KfW-40-Standard - sie trägt das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude QNG Plus. Der Einsatz von Holz als wesentlichem Baustoff trägt zu einem angenehmen Raumklima und einem reduzierten CO2-Fußabdruck bei, während der hohe energetische Standard niedrige Heiz- und Betriebskosten unterstützen soll.

Zum Projekt gehören außerdem 18 Tiefgaragenstellplätze, die zum Erwerb angeboten werden und einen sicheren sowie wettergeschützten Zugang direkt zum Gebäude ermöglichen. Des Weiteren wird es 2 gemeinschaftlich nutzbare Tiefgaragenstellplätze für Gäste geben.

Abgerundet wird das Mobilitätskonzept durch 5 E-Bikes und 2 Lasten-E-Bikes, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen werden.

Impressionen











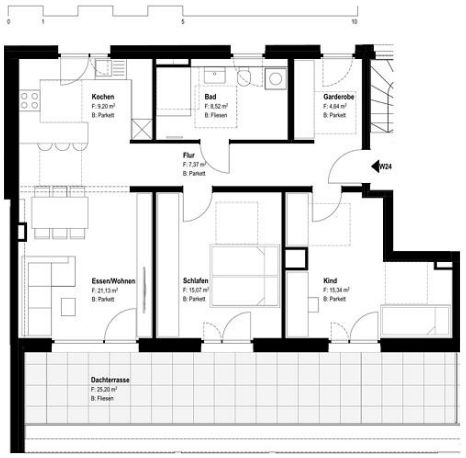


ROOTS

JOHANNESKIRCHEN - BOGENHAUSEN

www.immobilienforum-schwabing.de





Neubau dreier Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohneinheiten und Tiefgarage

Musenbergstrasse 14, 16, 16a
81929 München

W24: Haus 3 im DG

1:50

28.08.26

LSA ARCHITEKTUR

www.immobilienforum-schwabing.de

