

81737 München

Altperlach vor der Tür. Marienplatz nur 6 Stationen entfernt



Kaufpreis

879.900 €

Wohnfläche

83,94 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,94 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	16,18 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	879.900 €
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	13.5
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrsstuhl	Personen-Fahrsstuhl
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

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.

Objekt-Titel

.....

Online-ID:

MFKUWQMV

.....

Objekt-Nr.:

Charlie | 2.005

.....

Altperlach vor der Tür. Marienplatz nur 6 Stationen entfernt

Lage-Beschreibung

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 Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und gehobener Ausstattung auf einer Wohnfläche von rund 84 m². Die drei Zimmer, darunter zwei grosszügige Schlafzimmer, bieten ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen im Herzen Münchens.

Der elegante Parkettboden verleiht den Räumlichkeiten eine warme und zeitlose Atmosphäre, während die sorgfältig ausgewählten Materialien und Oberflächen den gehobenen Anspruch der Immobilie widerspiegeln. Das moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die über 16 m² grosse private Terrasse, die eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich schafft und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Praktische Vorzüge runden das Angebot ab:

- Tiefgaragenstellplatz für sicheres und wettergeschütztes Parken
- Aufzug im Gebäude für barrierefreien Zugang zu allen 5 Etagen
- Privater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung

Als Erstbezugsobjekt erwartet Sie eine Wohnung in makellosem Zustand, in der Sie von Anfang an Ihren persönlichen Stil einbringen können. Eine seltene Gelegenheit, modernes Wohnen auf höchstem Niveau in München zu genießen.

Impressionen



