

**81545 München**

# Am Isarhochufer: ruhige sonnige Gartenwohnung in Harlachinger Bestlage



Kaufpreis  
**1.600.000 €**

Wohnfläche  
**134 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**3,5**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Patricia Thiele  
+49 89 159455-0  
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 148 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 134 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3,5                |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 2                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Schlafzimmer        | 2                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| Wohneinheiten       | 33                 |

## Preise & Kosten

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Hausgeld                           | 679 €                                |
| Kaufpreis                          | 1.600.000 €                          |
| Aussen-Courtage                    | 3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |
| provisionspflichtig                | ja                                   |
| Heizkosten enthalten               | ja                                   |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 3000                                 |
| eis                                | 0.0                                  |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2016        |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 12.06.2027  |
| Ausstelldatum        | 2017-06-12  |
| Endenergiebedarf     | 26.4        |
| Primär-Energieträger | Gas         |

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2016     |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Küche                  | Einbauküche           |
| Fahrradstiel           | Personen-Fahrradstiel |
| Befeuerung             | Gas                   |
| barrierefrei           | ja                    |
| unterkellert           | JA                    |
| Gartennutzung          | ja                    |
| Stellplatzart          | Tief-Garage           |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOBEN               |

## Objekt-Titel

Am Isarhochufer: ruhige sonnige Gartenwohnung in Harlachinger Bestlage

## Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
NSNLABXX  
.....

Objekt-Nr.:  
ETW 3781  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Harlachinger Mentserswaige ist eine der begehrtesten, privilegiertesten Adressen im Münchner Süden. Stilvolle Villen in eingewachsenen Gärten und anspruchsvolle Neubauten prägen das niveauvolle Wohnumfeld. Die Erholungslandschaften der Isarauen, der idyllische Hinterbrühler See und der Perlacher Forst sind schnell erreichbar.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt nur wenige Schritte vom Isarhochufer mit seinen ausgedehnten Spazier- und Radwegen entfernt. Mit der „Antica Trattoria Nuova“ lädt in Laufnähe ein ausgezeichnetes Lokal mit Gastgarten ein. Nur wenige Minuten entfernt liegt der „Gutshof Mentserswaige“, einer der schönsten Biergärten Münchens. Auch die beliebte „Waldwirtschaft“ auf der anderen Isarseite ist per Rad schnell erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken und Apotheken findet man am Harlachinger Theodolindenplatz. Fußläufig verkehrt ein Schulbus.

Das nahe Grünwald bietet darüber hinaus gehobene Einkaufsmöglichkeiten, elegante Restaurants, Ärzte aller Fachrichtungen und ein weltläufiges Flair. Der beliebte Münchner Golfclub in Thalkirchen lädt zu Sport und Erholung im Grünen ein. Harlaching ist auch ein perfekter Ausgangspunkt für Ausflugsziele Richtung Süden, etwa in die bayerischen Voralpen mit ihren herrlichen Wander- und Skiregionen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche und Bäder, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Moderne Einbauküche mit hellen Fronten und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Einbau-Mikrowelle, Einbau-Kaffeefullautomat, Side-by-Side-Kühl-Gefrierkombination inkl. Eisbereiter (alles Siemens) und Keramikspüle
- Tageslicht-Ensuite-Bad, mit grauen Bodenfliesen gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschtisch mit Unterschrank und Ideal Standard-Armatur, Handtuchwärmer, WC und Deckenleuchte
- Rollstuhlgerechtes Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Keramag) mit Ideal Standard-Armatur, beleuchtetem Spiegel, bodengleicher Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Handtuchwärmer und Dusch-WC
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern; Sicherheitsrollladen im Schlafzimmer nach Norden
- Deckenintegrierte Vorhangschienen in den Schlafzimmern
- Weiße Innentüren (Jeld-Wen) mit Edelstahlbeschlägen
- Glastür mit Sprosseneinsätzen zum Wohn-/Essbereich; Schiebetür zum Duschbad
- Bewegungsmelder im Flur und im Außenbereich
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 7 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Beleuchtung, eigener Steckdose und Schwerlastregalen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ebenerdig, ca. L 5,00 m x B 2,61 m x H 2,18 m

## Objektbeschreibung

---

Grüne Naherholungsgebiete direkt vor der Haustür: Diese attraktive Wohnung befindet sich nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt in einer verkehrsberuhigten Anwohner-Stichstraße. Auch den nahe gelegenen Perlacher Forst erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. Das Objekt im Erdgeschoss ist Teil einer geschmackvollen Wohnanlage mit drei Stadtvillen und insgesamt 33 Einheiten aus dem Jahr 2016.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 134 m<sup>2</sup> und bestehen aus einem Wohn-/Essbereich, einer Küche, einem Schlafzimmer mit Ensuite-Bad, einem weiteren flexibel nutzbaren Schlafzimmer, einem Duschbad und einer Hauswirtschaftskammer. Zwei Terrassen, die von morgens bis abends Sonne genießen, eröffnen charmante Freiräume und werden von grün eingewachsenen Gärten eingerahmt. Abgerundet wird die Wohnung von einem Kellerabteil und einem Einzelstellplatz in der Tiefgarage. Es besteht barrierefreier Zugang, ein Lift ist vorhanden.

Die hochwertige Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche an Stil und Komfort: Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, bodentiefe Verglasungen mit elektrischen Rollläden, eine Küche mit Markengeräten und Granit-Arbeitsflächen, ein rollstuhlgerechtes Duschbad und überdurchschnittliche Raumhöhen von 2,62 Metern schaffen ein ebenso sympathisches wie komfortables Wohnumfeld in einer der schönsten Lagen Harlachings.

## sonstige Angaben

---

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

## Impressionen

---



