

Bezugsfertiger Neubau: Luxuriöse Highend-Villa mit kosmopolitischem Flair und Pool



Kaufpreis
4.750.000 €

Wohnfläche
381 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Alexandra Kentmann
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	538 m ²
Wohnfläche	381 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	707 m ²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	4.750.000 €

Ausstattung	
Kamin	ja
Gäste-WC	ja
klimatisiert	ja
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Carport
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Zustand	
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebäude

Objekt-Titel

Bezugsfertiger Neubau: Luxuriöse Highend-Villa mit kosmopolitischem Flair und Pool

Lage-Beschreibung

Als eine der sehr begehrten, wohlhabenden Gemeinden im südlichen Landkreis der Landeshauptstadt München verbindet Ottobrunn die Nähe zur Metropole mit der hohen Wohn- und Lebensqualität einer Gartenstadt. Weiterhin bietet Ottobrunn seinen rund 20.000 Einwohnern eine perfekte, äußerst familienfreundliche Infrastruktur; zahlreiche Einrichtungen sind bequem und in kürzester Zeit erreichbar.

.....
Online-ID:
GMYAQNKW
.....

Objekt-Nr.:
HS 1571
.....



Das exklusiv von uns angebotene Neubauprojekt liegt absolut ruhig in einer sehr gepflegten Wohngegend mit Villen-Flair. Die aktuell entstehenden Neubauten werten mit ihrem hohen Anspruch die gewachsene Bebauung zusätzlich auf. In der Ortsmitte findet man neben allen Annehmlichkeiten einer modernen Kleinstadt auch ein modernes Kulturzentrum (Wolf-Ferrari-Haus). Kitas und Schulen aller Sparten sind fußläufig erreichbar. Außerdem verfügt Ottobrunn über ein hervorragendes Freizeitangebot. Sporteinrichtungen wie ein Frei- und ein Hallenbad, ein Eisstadion, Sport- und Tennisplätze, ein Programmkino, Restaurants und Biergärten sind zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Zur Europäischen Schule München (ESM) in Neuperlach mit Kita, Grund- und weiterführender Schule gelangt man in ca. 15 Autominuten. Die Umgebung von Ottobrunn lädt zum Wandern, Joggen, Golfen und zu Fahrradausflügen ein.

Die Bahnstation „Ottobrunn“ ist zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar; mit der S7 gelangt man in ca. 20 Minuten in die Münchner City. Die A8 führt schnell zum Tegernsee, zum Chiemsee und in die schönsten Wander- und Skiregionen der nahen Alpen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Fischgrätparkett, weiß geölt, in der gesamten Villa (ausgenommen Bäder, WCs, Technik- und Hauswirtschaftsraum); hohe weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen
- Holzbefuerter Kamin mit Sitzbank
- Klimageräte (Daikin) im Masterschlafzimmer und im Dachgeschoss
- Beiküche mit Küchenanschlüssen
- free@home System (Busch-Jäger) zur Steuerung der Beleuchtung und des Sonnenschutzes, einschl. Zentralsteuerungsfunktion
- Vorbereitung einer Alarmanlage inkl. Fensterkontakte – ein individuelles Sicherheitskonzept kann auf Wunsch aufgerüstet werden
- Exklusive Badausstattung: großformatiger Feinstein, bodengleiche Duschen, freistehende Mineralguss-Badewanne im Masterbad, Waschtische mit Unterschränk, Handtuchheizkörper (Vola bzw. Tubes), Armaturen und Accessoires von Dornbracht VAIA, dark platinum matte
- LED-Deckeneinbaustrahler
- Weiß lackierte Kassettentüren, echtholzfurniert
- Raumhohe Schwarzstahl-Glas-Elemente zum Wohnbereich und im Masterbad
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach wärmeschutz-isolierverglast, vom Erd- bis ins Dachgeschoss, mit Sicherheitsbeschlägen und einbruchshemmender Zweifach-Sicherheits-Pilzkopfverriegelung; Kunststofffenster im Untergeschoss
- Vorbereitung für Einbruchmeldeanlage
- Elektrisches VELUX-Flachdachfenster mit Regensensor im Dachgeschoss
- Elektrische Raffstores in Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie im Lichthof des Untergeschosses
- Dezentrale Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Video-Gegensprechanlage
- Haustür mit tresorartiger Mehrfach-Verriegelung, Wärmeschutz- und Aqua-Stop-Verglasung und Sperrelement mit Magnetkontakt
- Compass Ceramic Pool (Modell „Aqua Nova 77“)
- Eine Einzelgarage und ein Carport mit funkgesteuertem Sektionaltor und Starkstromanschluss
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Erstellung der Außenwände mit wärmedämmenden Hohllochziegeln mit Füllungsmaterial
- Außenseitige Perimeterdämmung der Außenwände und Bodenplatte beheizter Kellerräume
- Flachdachdämmung über beheizten Räumen

Objektbeschreibung

Eingebettet in ein 707 m² großes, ideal geschnittenes Grundstück in sehr begehrter Ottobrunner Villenlage, bringt das Highend-Objekt alle Voraussetzungen für Wohnen auf höchstem Niveau mit. Die klassisch-elegante Villenarchitektur mit Rillenputz, Gesimsen und französischen Fenstern verbindet sich mit einem durchdachten Raumangebot über drei Wohnetagen und einer exzellenten, detailreichen Ausstattung. Die Einfamilien-Villa ist bezugsfertig.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 381 m² und vereinen lichterfüllte Großzügigkeit, ein ebenso repräsentatives wie einladendes Ambiente und Familienfreundlichkeit.

Das Erdgeschoss begeistert mit einer imposanten Eingangshalle und umfasst Wohnen, Speisen und Kochen sowie ein Arbeitszimmer. Im Obergeschoss sind die privaten Rückzugsorte untergebracht: ein umfangreicher Masterbereich, zwei Kinderzimmer und ein zusätzliches Bad. Das Dachgeschoss zeigt sich als Studio-Etage mit umlaufender Dachterrasse.

Im Untergeschoss sind ein Gästebereich mit eigenem Bad und ein Wellnessbereich mit Lichthof vorgesehen. Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikflächen runden das Souterrain ab.

Ausgesuchtes Eichen-Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, ein BUS-System, Klimatisierung, Vorbereitung für eine Alarmanlage, exklusiv ausgestattete Bäder und viele Annehmlichkeiten mehr schaffen ein Wohnumfeld, das höchste Ansprüche an Ästhetik und Komfort erfüllt. Beheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

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



