81929 München

Einzige 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse und 35 qm Garten!



Kaufpreis
1.015.000 €

Wohnfläche
100,55 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,55 m²
Zimmer	4
Gartenfläche	35 m²
Terrassen	1
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	9,01 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.015.000 €
Kaufpreis / qm	10.094,48 €

Austattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Gartennutzung	Ja

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

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

Objekt-Titel

Einzige 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse und 35 qm Garten!

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: VMAXETHU

Objekt-Nr.: AH-1830

Ausstattungs-Beschreibung

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

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

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen schönen privaten Außenbereich.

Im Erdgeschoss bildet der helle Koch- und Essbereich mit offener Küche das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die schöne 9 m² große Terrasse mit anschließendem, ca. 35 m² großem Privatgarten. Zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne ergänzen diese Ebene.

Im lichtdurchfluteten Souterrain befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Duschbad – ideal als privater Rückzugsbereich oder für Gäste.

Das neu gebaute Ensemble umfasst insgesamt drei Häuser mit 25 individuellen Wohneinheiten. Durch die versetzte Anordnung der Gebäude entstehen großzügige gemeinschaftliche Grün- und Spielflächen, die ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld schaffen.

Auch für Kapitalanleger bietet diese Immobilie interessante Perspektiven. Bei Vermietung und Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen können die degressive Abschreibung (AfA) und die Sonderabschreibung nach § 7b EStG kombiniert werden. Mit dem Effizienzhaus-40-Standard und dem vertraglich gesicherten QNG-PLUS-Standard bringt das Neubauprojekt wesentliche Voraussetzungen für eine steuerlich attraktive Kapitalanlage mit. Die individuelle steuerliche Behandlung sollte mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

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