



Kaufpreis
879.900 €

Wohnfläche
78,4 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78,4 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	5,44 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	18.1
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Hier beginnt das süße Leben – CHARLIE in Altperlach

Lage-Beschreibung

Online-ID:
EKSFWEX

Objekt-Nr.:
Charlie | 1.202



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

Willkommen in Ihrer neuen Heimat im Herzen Münchens – eine exklusive Erstbezugswohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss eines neuen Mehrfamilienhauses überzeugt auf über 78 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und einer gehobenen Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich, der sich harmonisch zur privaten Loggia öffnet und so Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise miteinander verbindet. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte zum Entspannen, während die separate Küche den kulinarischen Alltag von den übrigen Wohnbereichen abgrenzt. Das Schlafzimmer bietet auf mehr als 15 m² ausreichend Platz für ein bequemes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer kann als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Edles Parkett unterstreicht den gehobenen Charakter der Wohnung und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre in allen Räumen. Das moderne Badezimmer rundet das Gesamtbild stilvoll ab.

Weitere Highlights:

- Erstbezug – alles nagelneu und bezugsfertig
- Aufzug für barrierefreien Zugang zu allen Etagen
- Tiefgaragenstellplatz für sicheres und komfortables Parken
- Eigener Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Diese Wohnung verbindet urbanes Münchner Lebensgefühl mit privatem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

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.

Impressionen



