



Kaufpreis  
**889.900 €**

Wohnfläche  
**74,69 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 74,69 m² |
| Zimmer                   | 2        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Badezimmer               | 2        |
| Schlafzimmer             | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 24,11 m² |

Preise & Kosten

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Kaufpreis                          | 889.900 € |
| 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            |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Elektro            |
| 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:  
KMUYNVWA  
.....  
Objekt-Nr.:  
Charlie | 2.408  
.....



## 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

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf der Sonnenseite Münchens – einer exklusiven Neubauwohnung in der begehrten Lagen der bayerischen Landeshauptstadt. Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss eines modernen Mehrfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit urbanem Lifestyle auf über 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit beeindruckenden 24,11 m<sup>2</sup>, die sowohl vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer direkt zugänglich ist – ein privater Rückzugsort über den Dächern der Stadt, ideal für entspannte Abende oder gesellige Stunden im Freien. Ihre lang erträumte Küche mit Kochinsel und Essbereich finden in dieser Wohnung Platz und laden zu geselligen Stunden mit Ihren Gästen.

Im Inneren erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit edlem Parkettboden, der dem gesamten Wohnbereich eine warme und stilvolle Atmosphäre verleiht. Die geräumige Diele empfängt Sie einladend und bietet praktische Stauraummöglichkeiten. Das elegante En-Suite-Duschbad ist direkt vom Schlafzimmer aus zu erreichen und bietet mit Tageslichtfenster ein wohliges Wellness-Erlebnis. Ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss rundet die funktionale Aufteilung perfekt ab.

Weitere Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Gehobene Ausstattungsqualität im Erstbezug
- Komfortable Etagenheizung
- Lift für alle Etagen vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz für sicheres Parken
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet hochwertige Innenausstattung mit dem besonderen Flair des Lebens über den Dächern Münchens und lässt kaum Wünsche offen.

# Impressionen

