

81739 München

Lichtdurchfluteter Luxus im Dachgeschoss: Großzügiges 3-Zimmer-Penthouse - sofort beziehbar!



Kaufpreis  
**1.350.000 €**

Wohnfläche  
**127,97 m²**

Zimmer  
**3**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Nutzfläche          | 142,09 m² |
| Wohnfläche          | 127,97 m² |
| Zimmer              | 3         |
| Balkone / Terrassen | 1         |
| Badezimmer          | 2         |
| Schlafzimmer        | 2         |
| Stellplätze         | 2         |

Preise & Kosten

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Kaufpreis                          | 1.350.000 € |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 3500        |
| eis                                | 0.0         |

Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 09.07.2035  |
| Ausstelldatum        | 2025-07-10  |
| Endenergiebedarf     | 16.4        |
| Primär-Energieträger | Strom       |

Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |

Ausstattung

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Bad                    |                       |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett    |
| Gäste-WC               | ja                    |
| Fahrradstuhl           | Personen-Fahrradstuhl |
| Befeuerung             | Elektro               |
| Abstellraum            | ja                    |
| Heizungsart            | Zentralheizung        |
| barrierefrei           | ja                    |
| klimatisiert           | ja                    |
| unterkellert           | JA                    |
| Stellplatzart          | Tief-Garage           |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN           |

Objekt-Titel

Lichtdurchfluteter Luxus im Dachgeschoss: Großzügiges 3-Zimmer-Penthouse - sofort beziehbar!

Lage-Beschreibung

Das Waldperlach-Märchenviertel zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Südosten. Die gewachsene Nachbarschaft, die zahlreichen Grünflächen und die angenehme, ruhige Atmosphäre machen diesen Stadtteil zu einem idealen Ort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von den Vorzügen der Landeshauptstadt profitieren möchten.

Online-ID:  
UWDTZCSS

Objekt-Nr.:  
Hegel | 5



Nur wenige Minuten entfernt laden der Landschaftspark Hachinger Tal, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zur Erholung im Grünen ein. Der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Traditionsbiergarten „Leiberheim“ prägt das Viertel seit Jahrzehnten und verleiht ihm seinen besonderen bayerischen Charme.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und verbinden das Viertel schnell mit der U-Bahn-Linie U5 sowie dem S-Bahnhof Neubiberg. Mit dem Auto erreichen Sie über die Putzbrunner Straße und die A99 in kurzer Zeit sowohl die Münchner Innenstadt als auch das gesamte überregionale Autobahnnetz.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu den attraktivsten Naherholungs- und Ausflugszielen Oberbayerns. Ob Tegernsee, Chiemsee oder die Bayerischen Alpen – zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind für spontane Wochenendtrips schnell erreichbar.

Waldperlach verbindet damit auf ideale Weise ruhiges, grünes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt und einem hohen Freizeitwert.

## Objektbeschreibung

---

Willkommen in Ihrem neuen Premium-Zuhause: Diese außergewöhnliche und großzügige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung besticht durch ein modernes, offenes Raumkonzept und eine absolut hochwertige Ausstattung auf rund 128 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche (ca. 142 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche). Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, beinahe 52 m<sup>2</sup> (!) große Wohn-, Ess- und Kochbereich, der mit einer offenen Küche samt Kochinsel perfekt auf ein modernes Lebensgefühl abgestimmt ist. Große Fensterfronten sorgen für ein helles, einladendes Ambiente und führen direkt auf die sonnige West-Dachterrasse mit Blick ins Grüne – absolut ruhig und uneinsehbar gelegen sicher ganz bald Ihr neuer Lieblingsplatz!

Der private Trakt bietet optimalen Rückzugskomfort: Der Master-Bedroom verfügt über eine separate, begehbare Ankleide (ca. 8,04 m<sup>2</sup>) und direkten Zugang zu einem eigenen Balkon. Direkt angrenzend befindet sich das exklusive Tageslicht-Masterbad. Ein zweites, großzügiges Zimmer (ca. 15,48 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ist komfortabel an ein zweites, separates Duschbad angebunden.

Praktische Details wie eine eigene Abstellkammer in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss, eine zusätzliche Kammer im Treppenhaus sowie ein moderner Aufzug, der Sie bequem bis vor die Wohnungstür bringt, runden dieses einmalige Angebot ab.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen zwei besonders großzügige Einzelstellplätze zur Verfügung.  
Und das Beste: Dieses wahre Schmuckstück ist sofort beziehbar!

- kein Fertigstellungsrisiko
- keine Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten
- ready to live oder ready to rent vom ersten Tag an
- schon diesen Sommer die eigene Dachterrasse genießen!

## sonstige Angaben

---

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.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Bei der Ausstattung dieser Immobilie wurde konsequent auf Premium-Qualität und Langlebigkeit gesetzt:

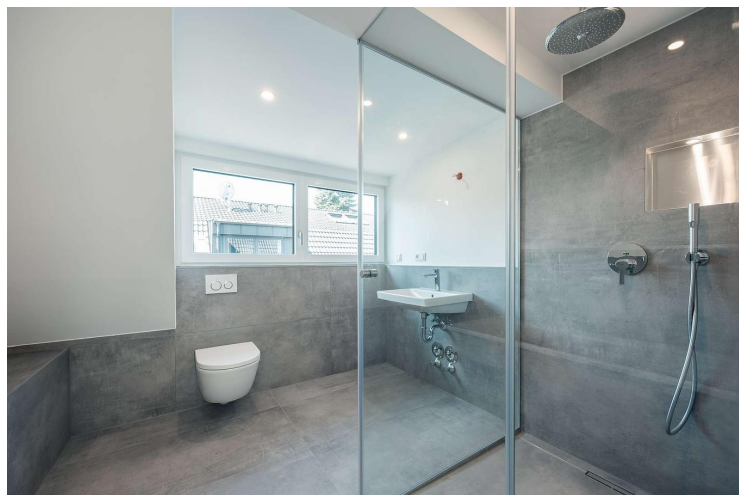
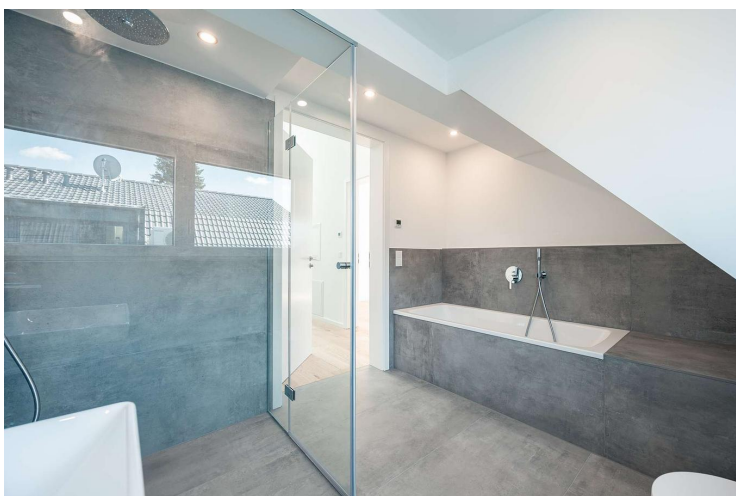
- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
  - in allen Wohnräumen edles Echtholzparkett in Eiche Natur
  - angenehme Fußbodenheizung in Kombination mit digitalen Thermostaten in jedem Raum für ein perfekt regulierbares Wohlfühlklima
  - zwei Bäder – eines mit Fenster: Erleben Sie Wellness-Momente dank einer exklusiven Sanitärausstattung der renommierten Marken Grohe und Villeroy & Boch. Die Wände und Böden sind mit großformatigem Feinsteinzeug in modernen Farben und Oberflächen gestaltet.
  - hochwertige Alu-/Kunststofffenster der Qualitätsmarke Internorm garantieren hervorragenden Schall- und Wärmeschutz
  - alle Fenster mit elektrischen Alurollläden inklusive zentraler Steuerung
  - dezentrale Wohnraumlüftung für frische Luft und ein gesundes Raumklima
  - moderne Video-Gegensprechanlage im Eingangsbereich für mehr Sicherheit
  - Waschmaschinenanschluss praktisch und diskret direkt in der eigenen Wohnung integriert (Abstellkammer)
  - energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
  - Fahrradabstellraum in der Tiefgarage
  - bequemer TG-Einzelstellplatz
  - barrierefreier Lift über alle Etagen
- u.v.m.

## Impressionen

---



















3 ZIMMER | ca. 127,97 m<sup>2</sup> Wfl.

