81925 München

Rarität im Herzogpark: Hochkarätiges Penthouse über zwei Ebenen mit Roofgarden zum Erstbezug



Kaufpreis
7.695.000 €

Wohnfläche
239,87 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dominik Schaffner
+49 89 159455-0
anfragen@riedel-than.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	289,91 m²
Wohnfläche	239,87 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	7

Preise & Kosten

Kaufpreis	7.695.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	170.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.03.2036
Ausstelldatum	18.06.2026
Endenergiebedarf	19.8
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Austattung

Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Lage-Beschreibung

Denkmalgeschützte Villen, exquisite moderne Bebauung, Generalkonsulate, herrschaftliche Residenzen und majestätischer Baumbestand: Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig, besticht diese privilegierte Wohngegend durch stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen, oft parkartig anmutenden Gärten. Das Neubauprojekt ISAR GÄRTEN befindet sich an einer der besten Adressen der Stadt in dem besonders begehrten Bereich zwischen Mauerkircher- und Pienzenauerstraße. Joggen, spazieren, entspannen: Das weitläufige Isarhochufer mit der Heinrich-Mann-Allee ist nur wenige Schritte entfernt; auch zum idyllischen Brunnbach-Grünzug gelangt man schnell zu Fuß.

Online-ID:
WXFZNBSX

Objekt-Nr.:
ETW 3677.07

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

In den Geschäften am Kufsteiner Platz findet man alles für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet Mark's Feinkost ein ausgewähltes Gourmet-Angebot. Im nahen Alt-Bogenhausen ist eine Infrastruktur für höchste Ansprüche vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer-Schänke“ und das „Hippocampus“. Die „Emmeramsmühle“ lockt mit stilvoll-behaglichen Innenräumen und einem schattigen Gastgarten.

Auch die Familieninfrastruktur ist perfekt. Im Umkreis stehen mehrere Kitas zur Auswahl (Am Sternenwinkel mit bilingualem Montessori-Konzept, Elly & Stoffl u.a.). Etwa zehn Radminuten entfernt liegt der private PHORMS Campus mit bilingualem Kindergarten, Grundschule und Gymnasium. Auch die britische St. George’s School ist schnell erreichbar. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ab Bogenhausen ein Schulbus.

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.

Objekt-Titel

Rarität im Herzogpark: Hochkarätiges Penthouse über zwei Ebenen mit Roofgarden zum Erstbezug

Ausstattungs-Beschreibung

- Luftige Deckenhöhen: ca. 2,63 im 1. Obergeschoss und ca. 2,83 Meter im Dachgeschoss
- Edle Natursteinbeläge („Wachenzeller Dolomit")
- Hochwertiges Eiche-Parkett von EDELDIELEN MANUFAKTUR
- Modernes KNX-BUS-System
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate und KNX
- Deckenkühlung für angenehmes Raumklima im Sommer
- Exklusive Design-Bäder, konzipiert von MICHEL BÄDER, mit Naturstein-Elementen und hochwertiger Sanitärausstattung von Boffi, Dornbracht und weiteren namhaften Herstellern
- Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Verglasung und Widerstandsklasse RC2
- Edle Raffstores mit Windwächtern in den Aufenthaltsräumen
- KNX-gesteuerte Rollläden bzw. Textilscreens
- CAT7-Netzwerkverkabelung
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Lift von den Untergeschossen bis in alle Wohngeschosse; privates Liftlanding im Penthouse
- Vorbereitung für die Installation eines Einbruchmeldesystems
- Jedes Fenster- und Türelement mit Magnetkontakt für eine optionale Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Wasser-/Wasser-Wärmepumpe ergänzt durch einen Gas-Brennwert-Kessel
- Tiefgarage mit modernem Pkw-Lift und Vorbereitung für E-Mobilität
- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze, davon einer mit Wallbox ausgestattet
- Ein Abstellraum
- Separater, gut belichteter Hobbyraum im 1. Untergeschoss für individuelle Nutzung
- Fahrradstellplätze mit eigenem Stromanschluss in einem Fahrradraum
- 24/7-Paketstation
- Energieeffizienzklasse A+

Objektbeschreibung

Wohntraum mit Blick über die Baumwipfel des Herzogparks: Dieses fantastische, ca. 240 m² große Luxus-Domizil kann zweifelsohne als Rarität im Herzogpark bezeichnet werden. Die High-End-Räumlichkeiten erstrecken sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss und vermitteln ein absolut privates Haus-im-Haus-Feeling. Großflächige Glasfronten eröffnen weite Blicke in alle vier Himmelsrichtungen und schaffen eine atemberaubende Lichtfülle.

Im 1. Obergeschoss sind drei Schlafzimmer, eine Ankleide, zwei Bäder und ein Bibliotheks-/Arbeitsbereich untergebracht; eine Dachterrasse ergänzt die Räumlichkeiten. Das Dachgeschoss ist auf höchstem Niveau als repräsentative Living-Ebene mit luftigen Deckenhöhen bis ca. 2,83 Meter gestaltet. Ein Wohn- und Essbereich wird durch eine offene Küche samt Backkitchen ergänzt. Eine Medien-Lounge und ein WC runden diese Ebene ab. Eine Dachterrasse bietet auch auf dieser Ebene einen wunderbaren Freiraum. Relaxen auf höchstem Niveau: Ein spektakuläres Highlight ist der Roofgarden mit Aussicht über die Dächer des Herzogparks. In diesem repräsentativen Rahmen kann man Gäste empfangen oder sich in privatem Kreis erholen. Ein Lift verbindet alle drei Ebenen dieses überwältigenden Penthouse stufenfrei miteinander.

Komplettiert wird das Wohnungsangebot durch einen autarken, ebenso exklusiv wie die Wohnung selbst ausgestatteten Hobbyraum im Souterrain. Er bietet sich als perfekte Ergänzung des Wohn-Domizils an – als Homeoffice oder Fitnessbereich. Oder einfach als Rückzugsort „für mich allein".

Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, einer davon mit Wallbox ausgestattet und ein Kellerabteil machen dieses spektakuläre Domizil im Herzogpark perfekt. Das Neubauprojekt befindet sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium, mit der Fertigstellung ist Ende 2026 zu rechnen.

(Visualisierungen © BE EXTRAORDINARY)

Impressionen


















AI GENERATED


AI GENERATED


AI GENERATED


AI GENERATED


AI GENERATED







