

80333 München

## "Therese": Exquisites, voll möbliertes Penthouse mit Roofgarden



Kaltmiete  
**10.025 €**

Wohnfläche  
**216 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4,5**

Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Anita Eck  
+49 89 159455-0  
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 268 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 216 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4,5                |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 2                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Stellplätze         | 2                  |
| Wohneinheiten       | 118                |
| Gewerbereinheiten   | 1                  |

### Preise & Kosten

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Kaltmiete                      | 10.025 €            |
| Nebenkosten                    | 975 €               |
| Kautionszeit                   | 3 Monats-Kalmmieten |
| Heizkosten enthalten           | ja                  |
| stp_tiefgarage_stellplatzmiete | 500.<br>0           |

### Energieausweis

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Art                  | Bedarf        |
| Wertklasse           | B             |
| Gebäudeart           | Wohngebäude   |
| gültig bis           | 17.06.2029    |
| Ausstellungsdatum    | 2019-06-18    |
| Endenergiebedarf     | 50.4          |
| Primär-Energieträger | Fernwärm<br>e |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2019      |
| Zustand | neuwertig |

### Ausstattung

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Kamin                  | ja                    |
| Sauna                  | ja                    |
| Küche                  | Einbauküche           |
| Gäste-WC               | ja                    |
| Fahrradstahl           | Personen-Fahrradstahl |
| Befeuerung             | Fernwärme             |
| Heizungsart            | Fußbodenheizung       |
| barrierefrei           | ja                    |
| unterkellert           | JA                    |
| Stellplatzart          | Tief-Garage           |
| DV-Verkabelung         | ja                    |
| Ausstattungs-Kategorie | LUXU<br>S             |

### Objekt-Titel

"Therese": Exquisites, voll möbliertes Penthouse mit Roofgarden

### Lage-Beschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige und hochwertige Objekt befindet sich im Herzen der angesagten Maxvorstadt. Dank der weit zurückversetzten, perfekt abgeschirmten Hoflage in einer abgeschlossenen Premium-Residenz ist die Wohnung ausgesprochen ruhig. Die Infrastruktur ist perfekt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, ebenso eine große Auswahl an angesagten Cafés und trendigen Restaurants.

.....  
Online-ID:  
UMQEKYKS  
.....

Objekt-Nr.:  
VM 5112  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Quartier „Therese“ umfasst eine Montessori-Kindertagesstätte; auch im Umkreis stehen diverse Kitas zur Verfügung. Im benachbarten Schwabing gibt es eine Rudolf-Steiner-Schule und den City Campus der Bavarian International School mit Kindergarten, Vor- und Grundschule.

Der nahe Maßmann-Park ist eine grüne Oase in der Maxvorstadt und bietet Sport- und Spielflächen. Der Englische Garten wie auch der Olympiapark sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Maxvorstadt ist ein lebendiges, kreatives Viertel, das ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebte Plätze und schöne Altbau-Straßenzüge stehen für höchste Lebensqualität. Das nahe Museumsareal mit der Sammlung Brandhorst, den drei Pinakotheken und dem Lenbachhaus, die Universitäten und die Kunstakademie schaffen ein kulturelles Umfeld mit außergewöhnlichem Flair. Zu Fuß oder per Rad gelangt man rasch nach Schwabing sowie in die Münchner City. Mit der nur wenige Schritte entfernten U-Bahn-Station „Theresienstraße“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## **Ausstattungs-Beschreibung**

---

- Concierge-Service: Von Montag bis Freitag bietet ein Concierge-Service vielfältige Unterstützung, übernimmt Botengänge, Wohnungsservice während Abwesenheit, Taxibestellung, Paketannahme, Wäscheservice, Kurierfahrten, Autopflege, Haustierbetreuung und vieles mehr bzw. vermittelt das entsprechende Fachpersonal
- Lift in die Wohnung (Hauptebene 4. OG), schwellenfreier Zugang von der Tiefgarage bis ins 4. OG
- Kamin im Wohnbereich
- Eichen-Dielenparkett, weiß geölt, und schwellenfrei verlegt (ausgenommen Bäder, Gäste-WC und Küche)
- Eichen-Innentreppe mit geschlossenen Setzstufen und Glasbrüstung in modernem Design, abgestimmt auf das Dielenparkett
- Fußbodenheizung im gesamten Penthouse, separat regulierbar über Raumthermostate
- BUS-System (Warema) zur Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Rollläden
- Design-Einbauküche (bulthaupt) mit mattweißen, grifflosen Fronten, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. zentralem Muldenlüfter (Bora), Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination einschl. 0°-Grad-Boxen (beides Siemens), Geschirrspüler (Siemens), integriertem Edelstahlbecken (Franke), Esstheke und außergewöhnlich viel Stauraum
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und weiterem Stauraum
- Mattweiße Innentüren, extrahoch (ca. 2,20 m)
- Mattweiße Schiebetüren, nahezu raumhoch, zur Küche und im Schlafrakt
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach verlast, innen weiß lackiert, abschließbar; im Dachstudio Falt-Schiebe-Elemente
- Elektrische Rollläden, steuerbar über das BUS-System
- Masterbad en suite, gestaltet in taupefarbenem, großformatigem Feinstein, ausgestattet mit Wanne (Duravit), großer bodengleicher Dampfdusche (Repa Bad) einschl. gefliester Sitzbank und Rainshower, breitem Waschbecken mit mattweißem Unterschrank und Unterputz-Armaturen (Dornbracht), beleuchtetem wandbündigem Spiegelschrank, WC, zusätzlichem Handtuchheizkörper
- Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche einschl. Echtglas-Abtrennung, Aufsatz-Waschbecken mit Unterschrank, beleuchtetem wandbündigem Spiegelschrank, WC, zusätzlichem Handtuchheizkörper
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Aufsatzwaschbecken auf einer Holzplatte
- Professionelle Lichtplanung einschl. Deckenbeleuchtung, teils dimmbar (Lichtmanufaktur)
- Hochwertige Vorhänge (JAB College)
- Video-Gegensprechanlage
- Beleuchtung, Strom und Wasseranschluss auf beiden Terrassen
- Roofgarden (5. OG): Holzterrasse, Kiesbeläge mit Trittsteinen für 360°-Rundweg, professionell geplante Bepflanzung mit dachgartengeeigneten Pflanzen, hochwertig bepflanzte Tröge
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Kellerabteil, ca. 13 m², Stromanschluss
- Fahrradabstellraum im Untergeschoss

## Objektbeschreibung

---

Diese stylische, exklusiv ausgestattete und voll möblierte 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss des 2019 fertiggestellten Premium-Quartiers „Therese“ auf dem früheren Arri-Areal. Diese anspruchsvolle Neubau-Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen liegt in zurückversetzter, ruhiger Hoflage mit dem Maßmannpark in der direkten Nachbarschaft und im Herzen der äußerst begehrten Maxvorstadt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter bulthaupt-Designerküche inklusive Hauswirtschaftsraum bildet das Zentrum der hochkarätigen Wohnung. Eine Minotti-Sofalandschaft und ein stilvoller Kamin schaffen ein elegantes Wohnambiente. Großzügige Fensterfronten ermöglichen den direkten Zugang zur über 35 m<sup>2</sup> großen unteren Terrasse mit sonniger Südausrichtung über den Dächern des Viertels. Absolute Highlights sind in dieser urbanen Bestlage das oberste Stockwerk mitsamt Fitnessraum, einem sehr privaten Dachgarten mit Bewässerungsanlage plus einem großem Manutti-Lounge-Bereich mitsamt Grill und Sonnenschirm. Von dieser großen Rooftop-Terrasse haben sie einen atemberaubenden 360°-Panoramablick über die Münchner Skyline.

Das Raumangebot bietet auf einer Wohnfläche von 216 m<sup>2</sup> noch drei Schlafzimmer – der Masterbereich verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit maßgefertigten Schränken sowie ein luxuriöses Bad en suite inklusive Dampfsauna. Zwei weitere Schlafzimmer, die als Kinder- und Gäste-/Arbeitszimmer genutzt werden, sind ebenfalls hochwertig ausgestattet und werden durch ein weiteres Duschbad ergänzt. Der gesamte Wohnbereich verfügt über einen hellen, edlen Holzdielen-Parkettboden und wird durch einen Eingangsbereich mit einer praktischen Abstellkammer abgerundet.

Diese Penthouse-Maisonette-Wohnung verfügt über einen Concierge-Service, schwellenfreies ‚Direct-Lift-Landing‘ von der Tiefgarage, eine sehr gepflegte, helle Tiefgarage mit 2 Stellplätzen, einen großen Keller, einen Fahrradraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes sowie einen gemeinschaftlichen Kinderspielplatz.

In der angegebenen Kaltmiete ist ein Möblierungszuschlag von 900 € enthalten.

## 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.



# Impressionen





