

81925 München

Wohnen über den Dächern von Bogenhausen – mit Weitblick, Licht und vier Balkonen



Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1

Kaufpreis
675.000 €

Wohnfläche
98 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	6 m ²
Wohnfläche	98 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2500
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2027-11-19
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	196.00

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Wohnen über den Dächern von Bogenhausen – mit Weitblick, Licht und vier Balkonen

Lage-Beschreibung

Diese Wohnimmobilie befindet sich in Bogenhausen, direkt am Arabellapark – einer der etablierten und gefragten Wohnlagen Münchens. Die Umgebung verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einem hohen Freizeit- und Versorgungsangebot.

Online-ID:
BBKQRFBK

Objekt-Nr.:
1000-1



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Besonders komfortabel ist die Verkehrsanbindung: Eine Tramhaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustür. Damit beginnt der Weg in Richtung Innenstadt, Schule, Arbeitsplatz oder Freizeitangebot ohne lange Fußwege. Ergänzend sind mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Station Arabellapark in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Gerade für Familien und Berufstätige ist diese Kombination aus Tram, Bus und U-Bahn ein großer Vorteil im täglichen Leben.

Auch mit dem Auto ist die Lage hervorragend angebunden. Die Autobahnen A9 und A94 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung sowohl innerhalb Münchens als auch in das überregionale Straßennetz. Der Flughafen München ist je nach Verkehrslage in rund 30 Minuten erreichbar.

Für Familien bietet das Umfeld eine sehr gute Infrastruktur. Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, darunter auch das Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium. Die kurzen Wege erleichtern den Familienalltag und machen die Lage auch langfristig attraktiv.

Ein weiterer Pluspunkt ist die medizinische Versorgung. Die München Klinik Bogenhausen befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso verschiedene Facharztpraxen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage viele Möglichkeiten. Grünflächen und Wege rund um Bogenhausen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld und sorgen dafür, dass sich viele Erledigungen bequem mit dem Alltag verbinden lassen.

So entsteht eine Lage, die vor allem durch eines überzeugt: kurze Wege. Die Tram vor der Tür, U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe, Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote im direkten Umfeld – ideale Voraussetzungen für ein komfortables Leben in einem der bekanntesten Stadtteile Münchens.

Über unsere interaktive Karte können Sie sich zusätzlich einen detaillierten Überblick über die Umgebung verschaffen. Dort finden Sie unter anderem Informationen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessangeboten und weiteren Einrichtungen in der Nachbarschaft.

Unsere interaktive Karte bietet Ihnen alle Antworten auf Ihre Fragen und ermöglicht es Ihnen, Ihre neue Umgebung mit Freude zu erkunden. Das Tool ermöglicht Ihnen eine einfache Analyse und bietet eine starke Präsentation vom Immobilienstandort und spart Ihnen bis zu 86% an Zeit bei der Recherche und Aufbereitung der detaillierten Immobilienlage.

Die Lage ist mit Google verknüpft und liefert Ihnen auf Wunsch alle Daten und Details direkt zum von Ihnen ausgewählten Standort.

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen wirken größer, als es der Grundriss vermuten lässt. Diese gehört dazu. Im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses verbindet sie großzügiges Wohnen mit viel Licht, vier Außenbereichen und einem freien Blick, den man in München nicht alle Tage findet.

Schon der Wohn-, Ess- und Küchenbereich macht deutlich, worum es hier geht: um gemeinsames Leben ohne enge Raumgrenzen. Die offene Küche ist selbstverständlich in den Wohnbereich integriert und schafft einen Mittelpunkt, an dem gekocht, gegessen, erzählt und gelebt wird. Große Fensterflächen, hohe Decken und erhöhte Türrahmen unterstützen dabei das offene Raumgefühl und geben der Wohnung eine angenehme Großzügigkeit.

Eine Besonderheit sind die insgesamt vier Balkone bzw. Loggien mit Süd- und Westausrichtung. Sie schaffen nicht nur zusätzlichen Freiraum, sondern ermöglichen es, Sonne und Aussicht zu unterschiedlichen Tageszeiten zu genießen. Besonders von der Südseite öffnet sich der Blick weit über die Stadt; bei entsprechender Wetterlage reicht er bis zu den Alpen. Ein Detail, an das man sich vermutlich sehr schnell gewöhnt – und das man ebenso schnell vermissen würde.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei gut nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung. Für eine junge Familie bietet sich die klassische Aufteilung in Eltern- und Kinderzimmer an. Paare können den zweiten Raum ebenso selbstverständlich als Arbeits-, Gäste- oder zukünftiges Kinderzimmer nutzen. Die Wohnung lässt damit genügend Spielraum für unterschiedliche Lebensphasen, ohne dass dafür gleich ein Umzug notwendig wird.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC ist im Familienalltag ebenso praktisch wie bei Besuch. Stauraum schafft der Einbauschränk im Flur, während ein eigener Kellerraum alles aufnimmt, was nicht täglich in der Wohnung gebraucht wird.

Ein vollwertiger Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung – in einer Lage wie Bogenhausen ein Komfort, dessen Wert man spätestens dann schätzt, wenn man abends nicht noch eine Runde um den Block drehen muss.

So entsteht eine 3-Zimmer-Wohnung, die nicht von einem einzelnen spektakulären Detail lebt. Es ist vielmehr die Kombination aus großzügigem Grundriss, vier Balkonen, weitem Ausblick und der Lage hoch über dem Arabellapark, die ihr einen sehr eigenen Charakter gibt – passend für Paare und kleine Familien, die mitten in München wohnen möchten, ohne sich dabei eingeengt zu fühlen.

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights der Immobilie

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m² Wohnfläche: Ein durchdachter Grundriss mit viel Platz für Paare oder eine kleine Familie.
- 7. Obergeschoss mit Weitblick: Die erhöhte Lage schafft Privatsphäre, viel Tageslicht und einen freien Blick über die Umgebung.
- Vier überdachte Balkone bzw. Loggien: Ein außergewöhnliches Merkmal dieser Wohnung. Die Süd- und Westausrichtung bietet mehrere geschützte Außenbereiche und ermöglicht es, Sonne und Aussicht zu unterschiedlichen Tageszeiten zu genießen.
- Panoramablick bis zu den Alpen: Bei klarer Wetterlage öffnet sich insbesondere von der Südseite ein weiter Blick bis zur Alpenkette – ein besonderer Mehrwert, der die Lage im 7. Obergeschoss eindrucksvoll unterstreicht.
- Große, bodentiefe Fensterflächen: Sie bringen viel Tageslicht in die Wohnung und verstärken das offene Raumgefühl.
- Fußbodenheizung: Gleichmäßige Wärme sorgt für angenehmen Wohnkomfort und ermöglicht zugleich eine flexible Möblierung ohne störende Heizkörper.
- Großzügiges Raumgefühl: Hohe Decken und erhöhte Türrahmen verleihen der Wohnung eine offene und wertige Wirkung.
- Offener Wohn- und Essbereich: Der zentrale Lebensmittelpunkt der Wohnung bietet viel Platz für gemeinsame Abende, Familienleben und Gäste. Ein direkter Zugang zu einem der Balkone erweitert den Wohnbereich nach draußen.
- Offene Einbauküche: Harmonisch in den Wohn- und Essbereich integriert und ideal für modernes, kommunikatives Wohnen.
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer: Flexibel nutzbar als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder alternativ als Gästezimmer und Homeoffice.
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss: Funktional und familientauglich ausgestattet.
- Separates WC: Praktisch im Alltag und besonders angenehm, wenn Besuch da ist.
- Flur mit Einbauschränk: Wertvoller Stauraum für Garderobe, Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Bedarfs.
- Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz: Geschütztes und bequemes Parken direkt im Haus. Der Stellplatz kann optional zusätzlich zur Wohnung erworben werden.
- Privates Kellerabteil: Zusätzlicher Stauraum für Fahrradzubehör, Koffer, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände.
- Aufzug bis zur Wohnebene: Der Aufzug wurde im Jahr 2011 erneuert und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung im 7. Obergeschoss

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 675.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(675.000,00 Euro Wohnung + 25.000,00 Euro für den Stellplatz = 700.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1967 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin – rund um die Uhr verfügbar

Alexa Prime – die Immobilien-KI von RE/MAX Prime

Immobilienbesichtigungen haben Öffnungszeiten – Ihre Fragen nicht. Deshalb steht Ihnen ab sofort Alexa Prime, unsere digitale Assistentin, zur Seite: 24 Stunden am Tag. 7 Tage die Woche. Direkt aus dem Exposé heraus erreichbar.

Ob Sie Details zur Immobilie benötigen, einen Besichtigungstermin vereinbaren oder einfach nur mit einem unserer Makler sprechen möchten – Alexa Prime ist nur einen Anruf entfernt.

Ihre Vorteile im Überblick:

- + Sofortige Antworten auf alle wichtigen Fragen zur Immobilie
- + Bequeme Terminvereinbarung – auch am Wochenende
- + Direktes Gespräch mit der KI oder Rückruf durch den zuständigen Makler

So funktioniert's:

Erleben Sie Immobilienberatung in einer neuen Dimension – schnell, persönlich, intelligent.

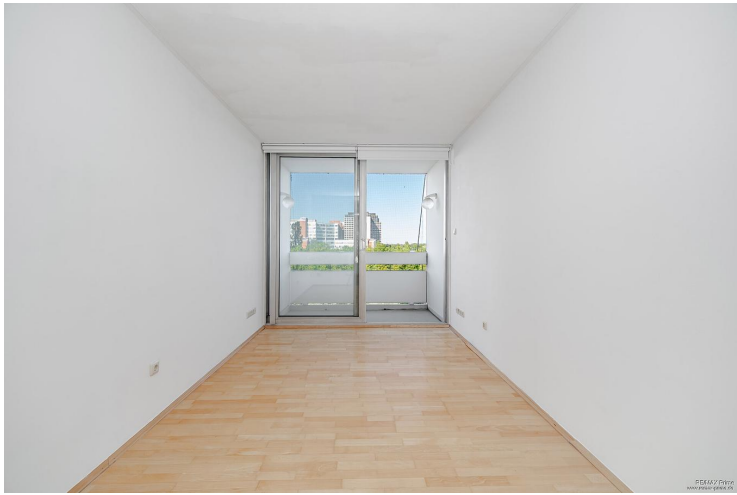
Die Telefonnummer zu Alexa Prime lautet 089 628 28 785.

Exposé Stand: 31.08.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen









**DIESE UND ALLE
WEITEREN ANGEBOTE
FINDEN SIE HIER**



 **REMAX** Prime Immobilien

REMAX Prime
© 2023 REALTOR®