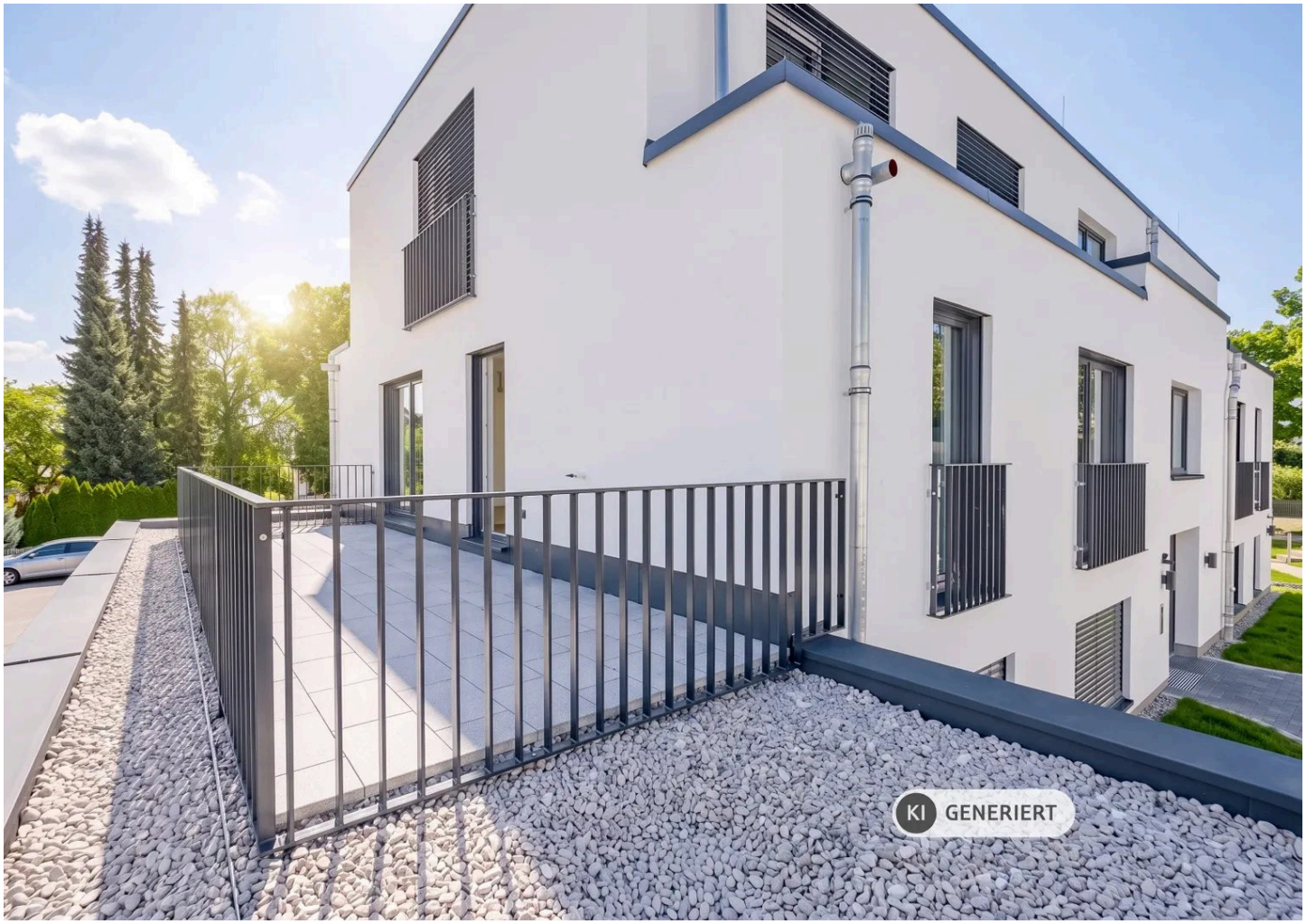
Sparkassen
Immobilien-Service

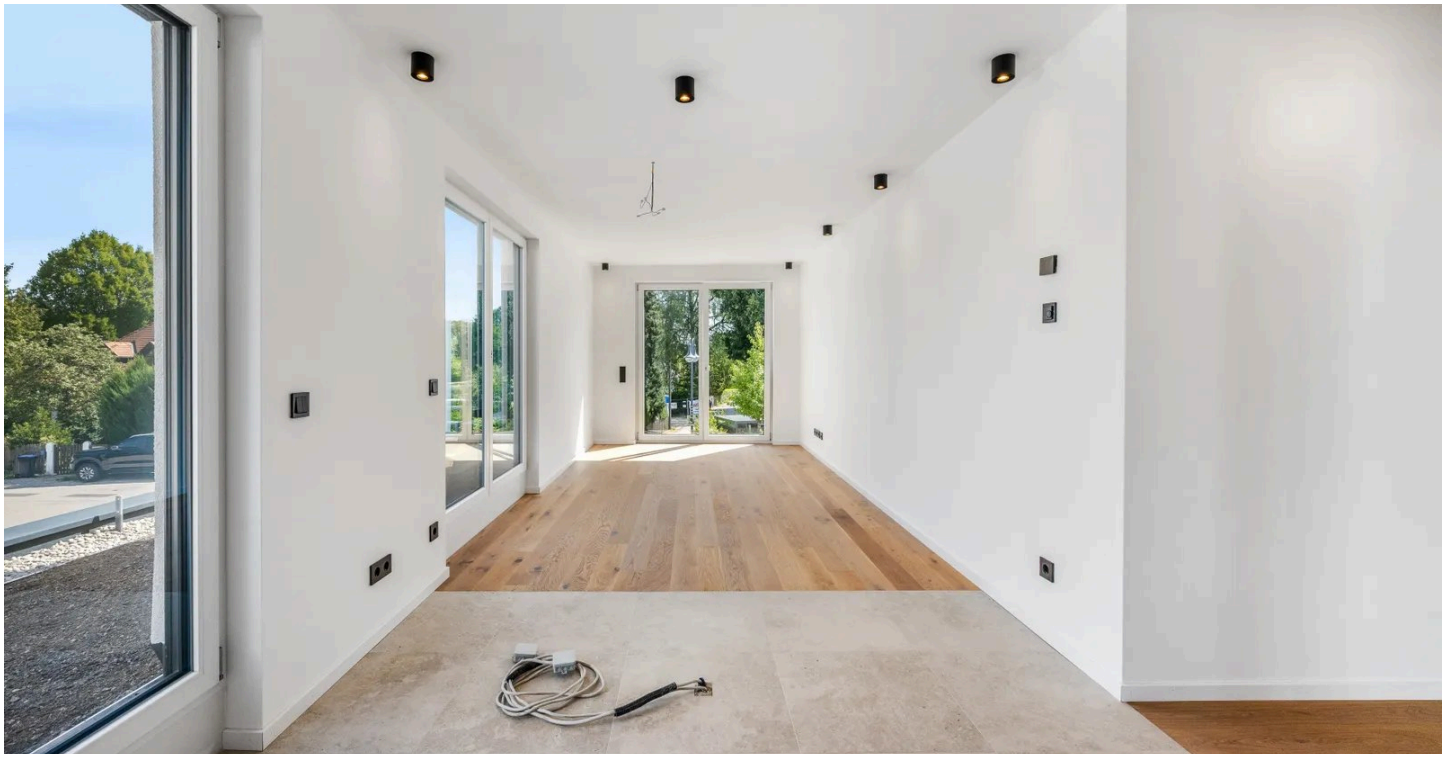


Objekt-Nr. 1/20/020-021/014140

82319 STARNBERG

Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügiger Dachterrasse und Balkon

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 56,19 m²	2026	2	674.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**674.000 €**
Kaufpreis pro m²	**11.995,02 €**
Hausgeld	**185 €**
Wohnfläche	**ca. 56,19 m²**
Zimmer	**2**
Nutzfläche	**ca. 16,27 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 20 m²**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2026**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**1**

Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.10.2036**
Ausstellungsdatum	**29.10.2026**
Endenergiebedarf	**20 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Elektroenergie**
Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

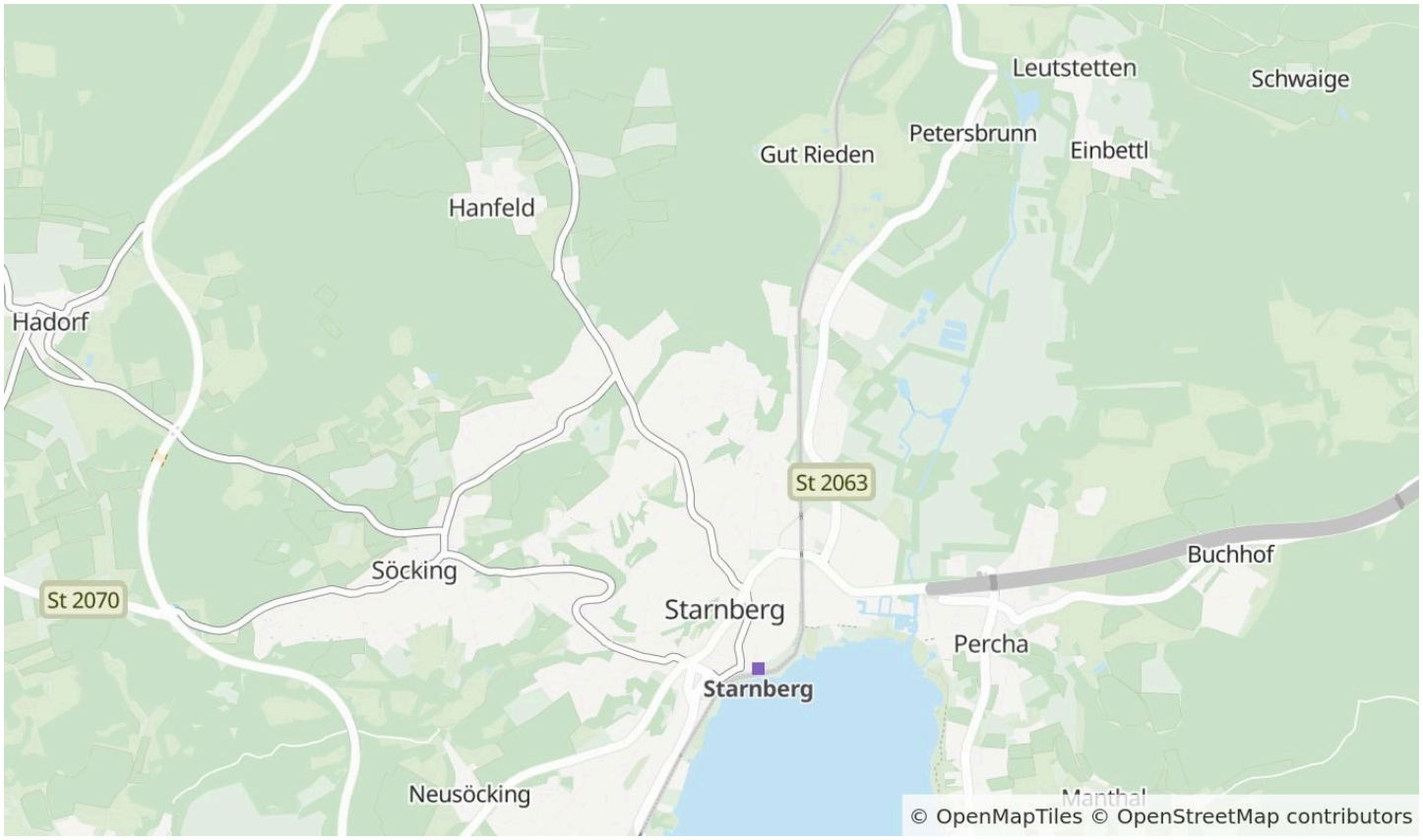


Offene Wohnküche

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Neubaus, der sich aktuell in den letzten Zügen der Fertigstellung befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 56,18 m² und einer gesamten Wohn-/Nutzfläche von ca. 72,45 m² vereint sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßem Wohnkomfort.
Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete, ca. 23,48 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich, der dank bodentiefer Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird und eine helle, einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie sowohl auf die ca. 20 m² große, sonnige Dachterrasse als auch auf den ca. 5,86 m² großen Balkon. Beide Außenbereiche erweitern den Wohnraum auf angenehme Weise und bieten Platz zum Entspannen und Verweilen.
Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und ein harmonisches Gesamtbild gelegt. Hochwertiges Parkett in Landhausdielen-Optik im Wohn- und Schlafbereich sowie raumhohe Innentüren unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung. Eine durchgängige Fußbodenheizung in Verbindung mit einer modernen Wärmepumpe sorgt für angenehmen Wohnkomfort.
Auch das Badezimmer fügt sich stilvoll in das Gestaltungskonzept ein. Eine bodengleiche Dusche, schwarze Unterputzarmaturen von Hansgrohe und ein beleuchteter Badezimmerspiegel verleihen dem Raum eine elegante und zugleich zeitlose Optik. Das auf die Wohnung abgestimmte Beleuchtungskonzept mit bereits vorgesehenen schwarzen Deckenstrahlern rundet das hochwertige Gesamtbild ab.
Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für 35.000 € oder alternativ ein Außenstellplatz für 20.000 € erworben werden.
Darüber hinaus bietet der Neubau insbesondere für Kapitalanleger attraktive steuerliche Perspektiven. Bei Vorliegen der gesetzlichen und individuellen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, die Sonderabschreibung (Sonder-AfA) gemäß § 7b EStG in Höhe von bis zu 5 % jährlich in Anspruch zu nehmen. Die individuellen Abschreibungsmöglichkeiten sind mit einem Steuerberater abzuklären.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage Starnbergs. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, gehobenen Wohnatmosphäre und einer gelungenen Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.
Das Starnberger Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Geschäften ist schnell erreichbar. Auch die Uferpromenade und der Starnberger See bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge am Wasser, Radtouren, Wassersport oder entspannte Stunden am See lassen sich hier ideal in den Alltag integrieren.
Auch für Pendler ist der Standort besonders attraktiv: Starnberg liegt rund 25 Kilometer südwestlich von München und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Landeshauptstadt. Der S-Bahnhof Starnberg Nord ist bequem fußläufig erreichbar. Über die S-Bahn besteht eine direkte Verbindung nach München, der Hauptbahnhof ist in rund 35 Minuten erreichbar. Mit dem Auto sind über die A95 sowie die nahegelegene A96 auch weitere Ziele im Münchner Umland und Richtung Alpen gut angebunden.
Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung überzeugt Starnberg insbesondere durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die reizvolle Landschaft rund um den Starnberger See, zahlreiche Grünflächen sowie die Nähe zu den bayerischen Voralpen machen den Standort zu einer besonders attraktiven Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.
Eine Lage, die Wohnen, Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung an München miteinander verbindet.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Wohnbereich

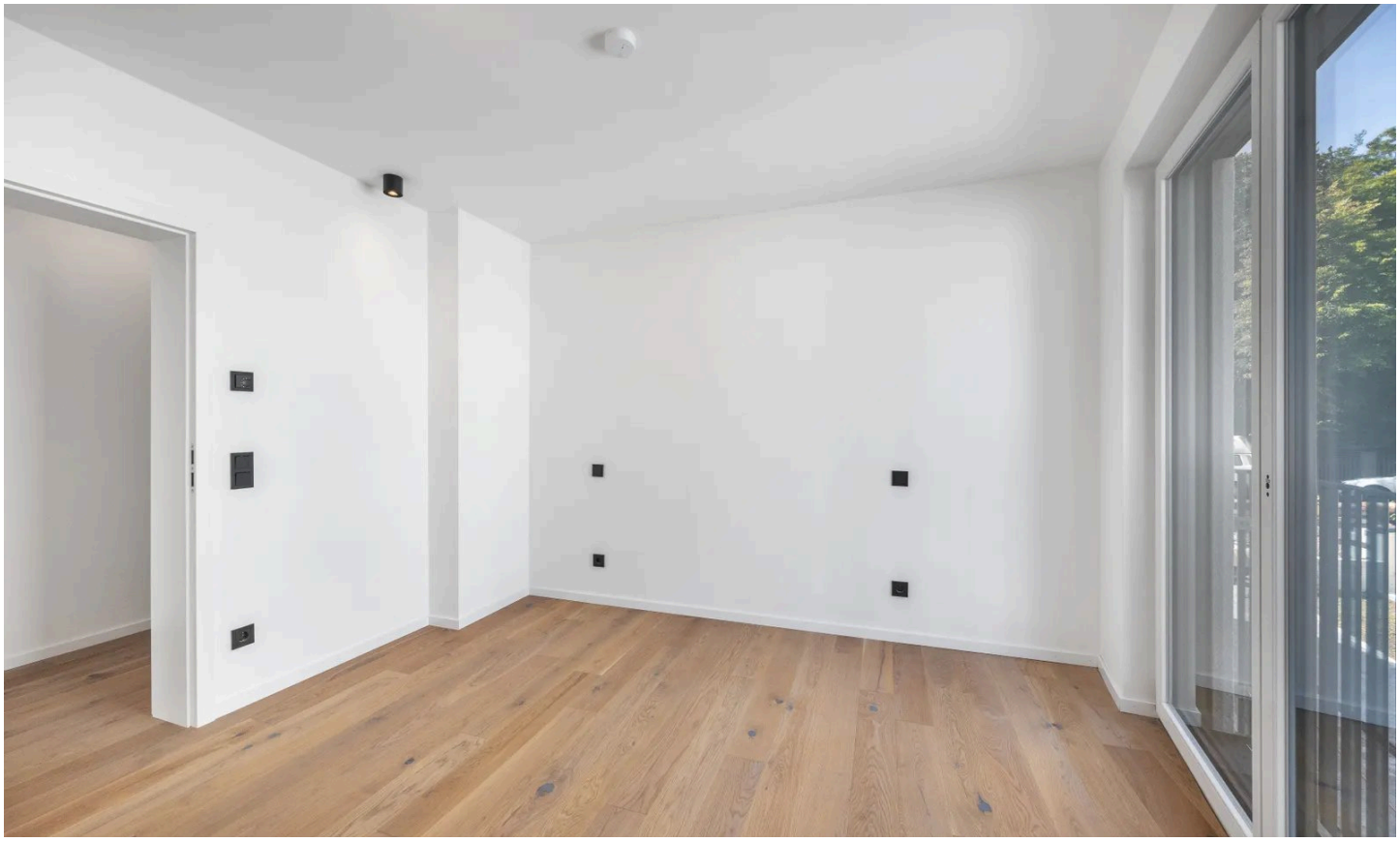


Eingansbereich

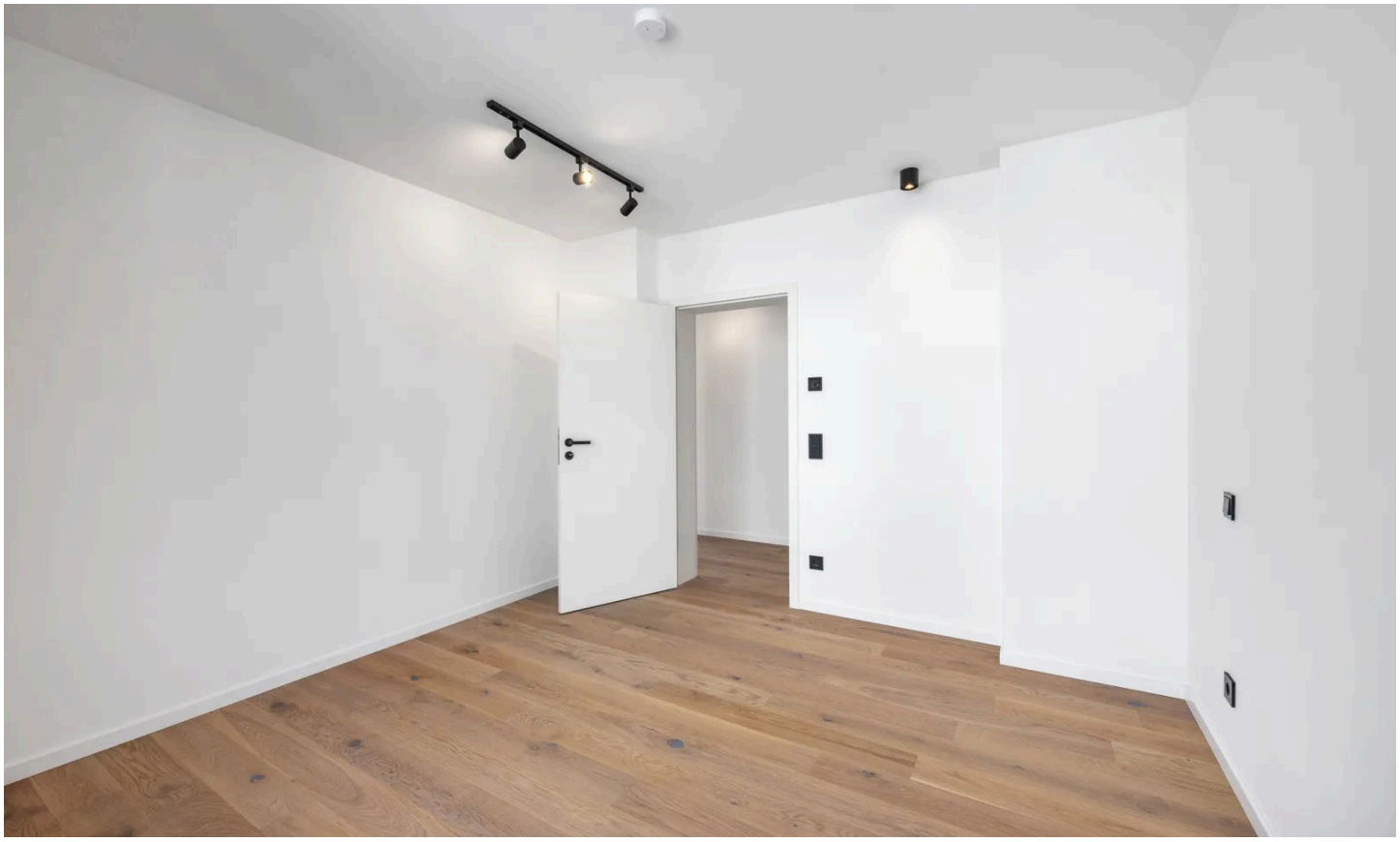
Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Helles Schlafzimmer



Helles Schlafzimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



KI-generiert: Dachterrasse

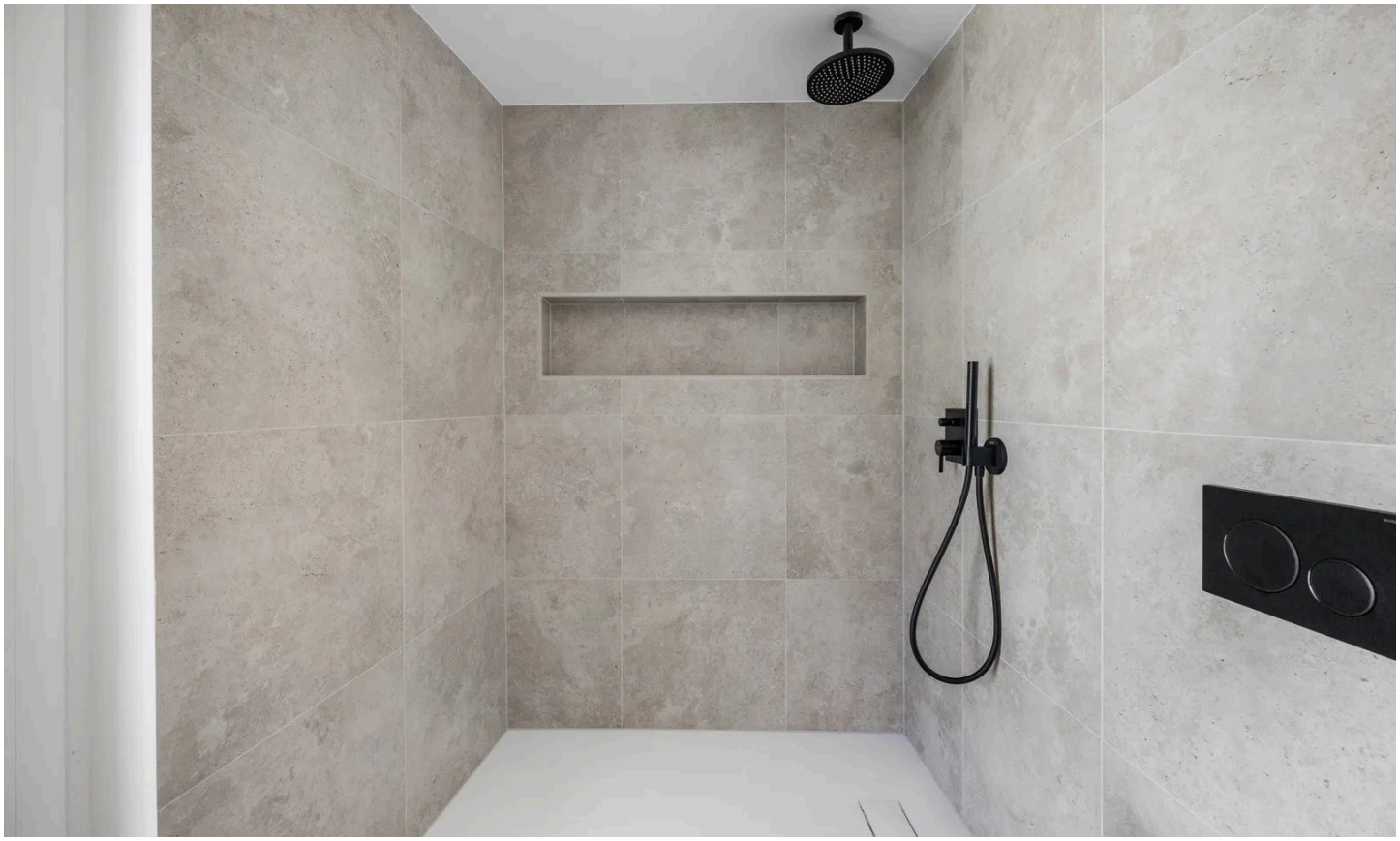


Badezimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Bodentiefe Dusche



Hauseingang

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Außenansicht



KI-generiert: Außenansicht

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— elektrische Rollläden

— Wasch-/ Trockenraum

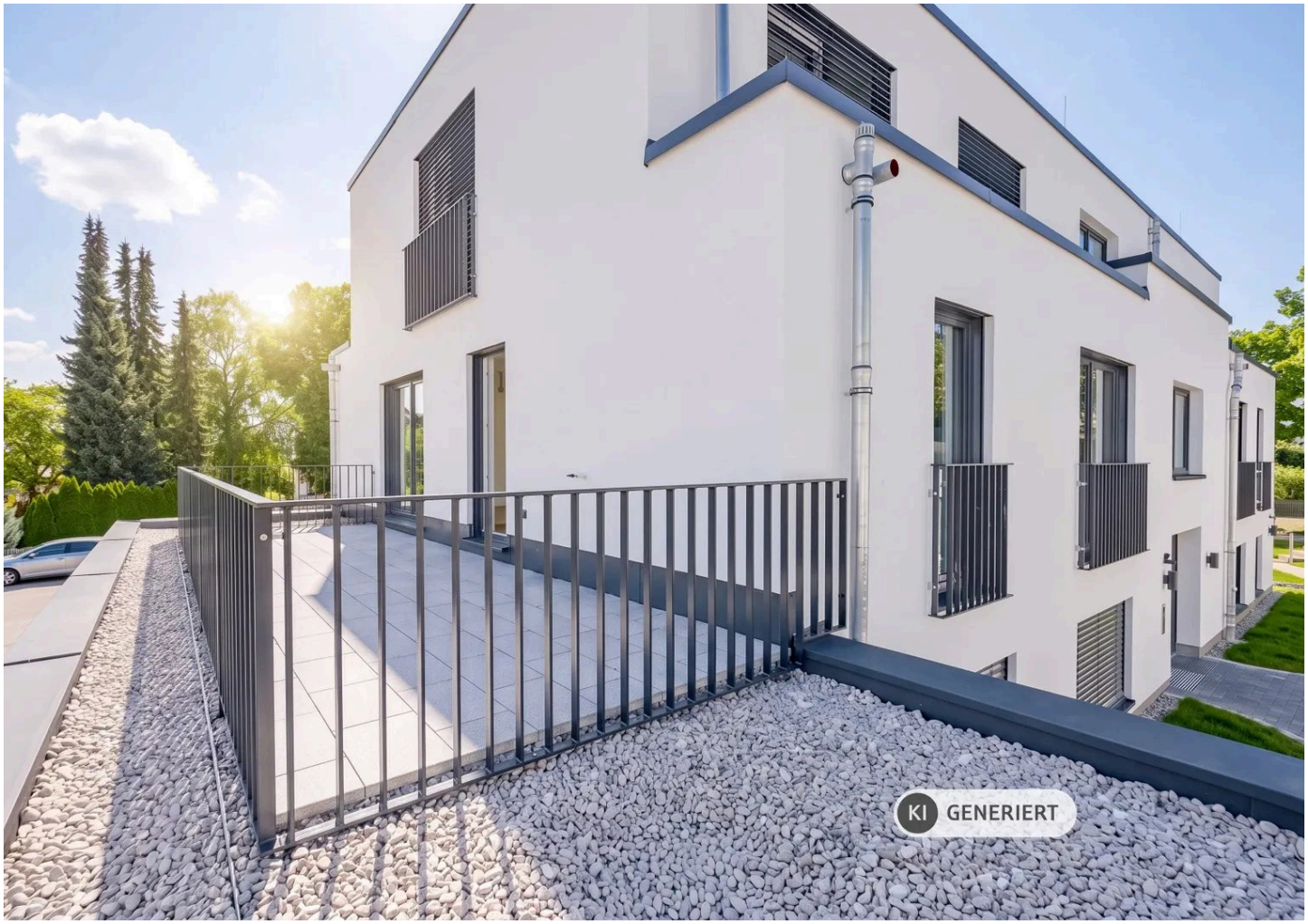
— Fahrradraum/ -keller

— Wärmepumpe

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jana Lubinski

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 78

E-Mail: Jana.Lubinski@sis.de

Diese Immobilie online