Sparkassen Immobilien-Service

**Immobilien-Exposé**

# NEUBAU zum AKTIONSPREIS - Bezugsfertig - barrierefreie Einheiten

## Objekt-Nr. 1/20/020-021/010994-17

# Wohnung zum Kauf

in 81737 München








# Details

Seniorengerecht | Haustiere erlaubt | Kabel-/Sat-TV | UMTS-Empfang | Gartennutzung

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**1.444.900 €** | Kaufpreis pro m²<br>**9.899,97 €** | Wohnfläche<br>**146 m²** |
| Zimmer<br>**3,5** | Seniorengerecht<br>**Ja** | Haustiere erlaubt<br>**Ja** |
| Baujahr<br>**2026** | Kategorie<br>**Luxus** | Bauweise<br>**Massiv** |
| Unterkellert<br>**Ja** | Etagen<br>**2** | Badezimmer<br>**2** |
| Balkone<br>**1** | Bad mit<br>**Dusche, Wanne, Fenster** | Boden<br>**Fliesen, Parkett** |
| Fahrstuhl<br>**Personen** | Kabel-/Sat-TV<br>**Ja** | UMTS-Empfang<br>**Ja** |
| Gartennutzung<br>**Ja** | Käuferprovision<br>**prov.frei** | |

## Stellplätze

### Tiefgarage

| | |
|---|---|
| Anzahl<br>**1** | Kaufpreis pro Einheit<br>**35.000 €** |

## Beschreibung

Modernes Wohnambiente, zeitgemäße Architektur und eine außergewöhnlich ruhige Lage

Die exklusive Wohnanlage vereint hohen Wohnkomfort mit einem besonderen Maß an Lebensqualität. Eingebettet in ein großzügiges, parkähnliches Grundstück, bietet das 2026 fertiggestellte Neubauensemble ein attraktives Zuhause für Menschen mit gehobenen Wohnansprüchen.

Die überschaubare Wohnanlage umfasst lediglich 20 architektonisch ansprechende Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei harmonisch gestaltete Gebäude. Haus A beherbergt neun Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundrisskonzepten, während Haus B mit elf weiteren Wohnungen das Ensemble ergänzt. Beide Gebäude verfügen über einen komfortablen Personenaufzug, der sämtliche Etagen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss erschließt.

Großzügige Grundrisse, barrierefreie Einheiten und lichtdurchflutete Wohnräume

Die noch verfügbaren Eigentumswohnungen überzeugen mit Wohnflächen von ca. 97,69 m² bis 145,69 m² und durchdachten Grundrissen mit 2 bis 4 Zimmern. Ob stilvolles Zuhause oder wertbeständige Kapitalanlage – hier eröffnen sich vielfältige Wohnperspektiven.

Ein besonderes Highlight sind die privaten Außenbereiche: Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien sind konsequent nach Südwesten oder Westen ausgerichtet und laden dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Auch bei Komfort und Alltagstauglichkeit überzeugt UBI68: Zusätzliche Abstellräume im Untergeschoss bieten praktischen Stauraum. Die Tiefgarage verfügt über insgesamt 17 Einzelstellplätze, ergänzt durch drei Außenstellplätze auf dem Grundstück. Großzügige Fahrradräume in beiden Häusern runden das Angebot ab.

Jetzt kaufen und steuerliche Vorteile prüfen

Für Kapitalanleger bietet der Erwerb einer 2026 fertiggestellten Neubauwohnung möglicherweise einen zusätzlichen finanziellen Anreiz: Bei einem Kauf noch im Jahr 2026 kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen die degressive Abschreibung (AfA) in Anspruch genommen werden. Die individuellen steuerlichen Möglichkeiten und Voraussetzungen sollten vor dem Erwerb mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Die Wohnungen sind fertiggestellt und ab sofort bezugsfrei. Entdecken Sie modernes Wohnen in einer außergewöhnlich ruhigen, grünen Umgebung – ohne lange Bau- oder Wartezeiten.

UBI 68 – Ankommen. Wohlfühlen. Werte schaffen.

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- barrierefrei
- Küche mit Fenster
- ruhige Wohnlage
- Balkon/Loggia/Terrasse
- elektrische Rollläden
- Handtuchheizung
- Videogegensprechanlage
- Fahrradraum/ -keller
- Wärmepumpe

barrierefreie Einheiten

ab sofort bezugsfertig

Parkettböden in allen Wohnräumen

komfortable Fußbodenheizung

hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-Fach-Verglasung

Automatische Belüftung mit Wärmerückgewinnung

Energieeffizienzklasse A+

Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gas-Brennwerttechnik für Spitzenlast

elektrische Rollläden und Raffstores

Design-Bäder mit Tageslicht

Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Markenhersteller

Handtuchheizkörper in Bad

Waschmaschinenstellplätze direkt in den Wohnungen

Video-Gegensprechanlage

barrierefreie Wohneinheiten

Lichte Raumhöhen zwischen ca. 250 cm und 260 cm in allen Wohnräumen (außer DG)

Aufzug von Tiefgarage bis ins Dachgeschoss

großzügige Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und direktem Haus-Zugang

komplett eingefriedetes Grundstück

### Sonstiges

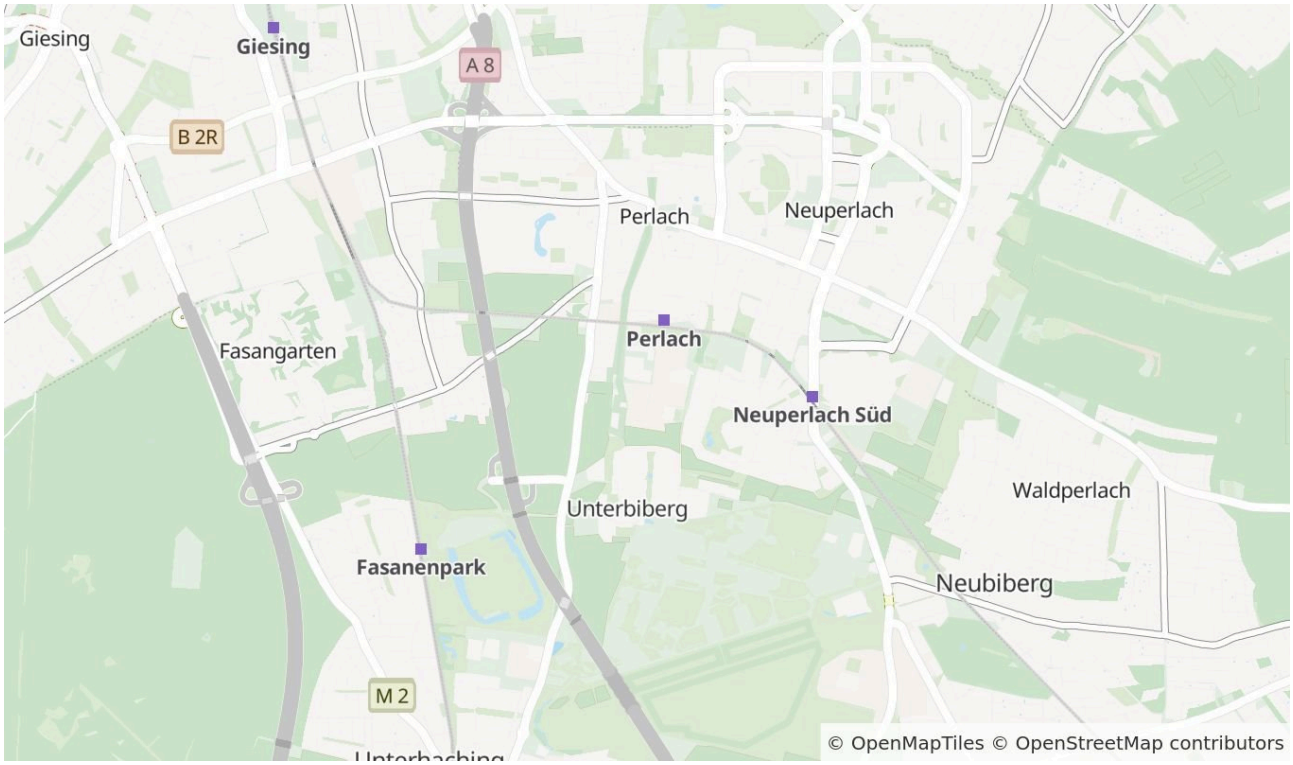
Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit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

## Lage & Umgebung

**81737 München–Ramersdorf-Perlach**

Altperlach – ein idyllisches Kleinod im Osten der Landeshauptstadt – Teil des Stadtbezirkes Ramersdorf-AltPerlach. Steht man am historischen, größtenteils denkmalgeschützten, Ortskern Altperlachs, dem Pfanzeltplatz, so fühlt man sich fast in die Zeit zurückversetzt als Perlach noch ein Dorf außerhalb der Stadtgrenze war: der Hachinger Bach plätschert, Vögel zwitschern, stattliche Höfe sowie vereinzelte Stadthäuser aus der Jahrhundertwende säumen den Platz in dessen Mitte ein gewaltiger Maibaum steht. Altperlach hat sich seinen ländlichen Charme bewahrt – auch wenn es nur sechs Kilometer vom Münchener Stadtzentrum entfernt liegt. Hier gibt es noch mehrere Traditionsvereine und rund um den Pfanzeltplatz findet sich alles, was man für den Alltag braucht: Friseure, Bäcker, Banken, Apotheken, Restaurants, Imbissbuden und natürlich auch eine Eisdiele. Im etwas ruhigeren Teil steht die barocke Pfarrkirche St. Michael aus dem Jahr 1728 an der jeden Samstag der Wochenmarkt Perlach stattfindet.
Das Neubau-Projekt befindet sich auf einem ca. 4.470 Quadratmeter großen Grundstück direkt am Landschaftsschutzgebiet Hachinger Bach, hinter einer prachtvollen, denkmalgeschützten Einfriedung, eingebettet in alt-ehrwürdigen Baumbestand. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze plätschert der Hachinger Bach, nach Süden hin schließt sich ein weiteres, waldähnliches Areal von mehreren tausend Quadratmetern mit alten Bäumen und ursprünglicher Bepflanzung an, an dessen Ende man eine kleine, denkmalgeschützte Kapelle entdeckt. Diese Lage ist wahrlich außergewöhnlich. Selten trifft die Bezeichnung „exklusiv“ besser zu. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Natur, ist man vom geschäftigen Stadtleben nur wenige Minuten entfernt: Kindergarten, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, medizinische Versorgung, Bus & Bahn sowie die großen Arbeitgeber Siemens, Infineon Technologies, der Campeon Park und die Universität der Bundeswehr München befinden sich im nahen Umfeld. Die Münchner Innenstadt lässt sich ebenso so schnell und unkompliziert erreichen wie in südlicher Richtung die bayeri-

schen Seen und das Tölzer Land mit dem unvergleichbaren Blick auf die Alpen.




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

# Energieausweis

Energieausweistyp
**Bedarf**

Gültig bis
**09.12.2035**

Ausstellungsdatum
**10.12.2025**

Endenergiebedarf
**16,6 kWh/(m²·a)**

Energieeffizienzklasse
**A+**

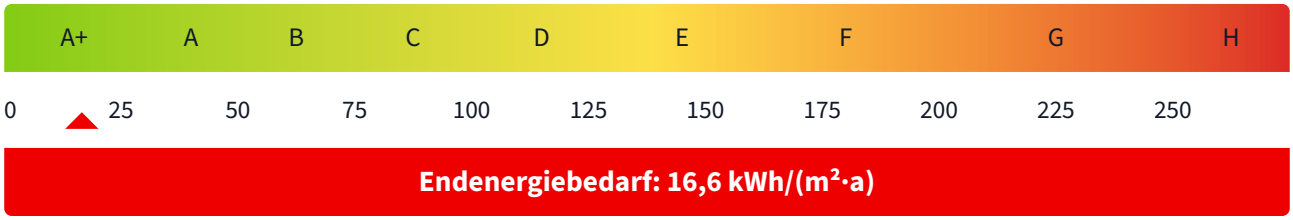
Baujahr
**2025**

Wesentlicher Energieträger
**Fernwärme**

Befeuerungsart
**Fernwärme**

Heizungsart
**Zentralheizung, Fußbodenheizung**

Energieausweis
**2014**






Schlafzimmer



Wohnbereich



Wohnbereich



Badezimmer



Küche



Kinderzimmer



Ankleide



Ostbalkon



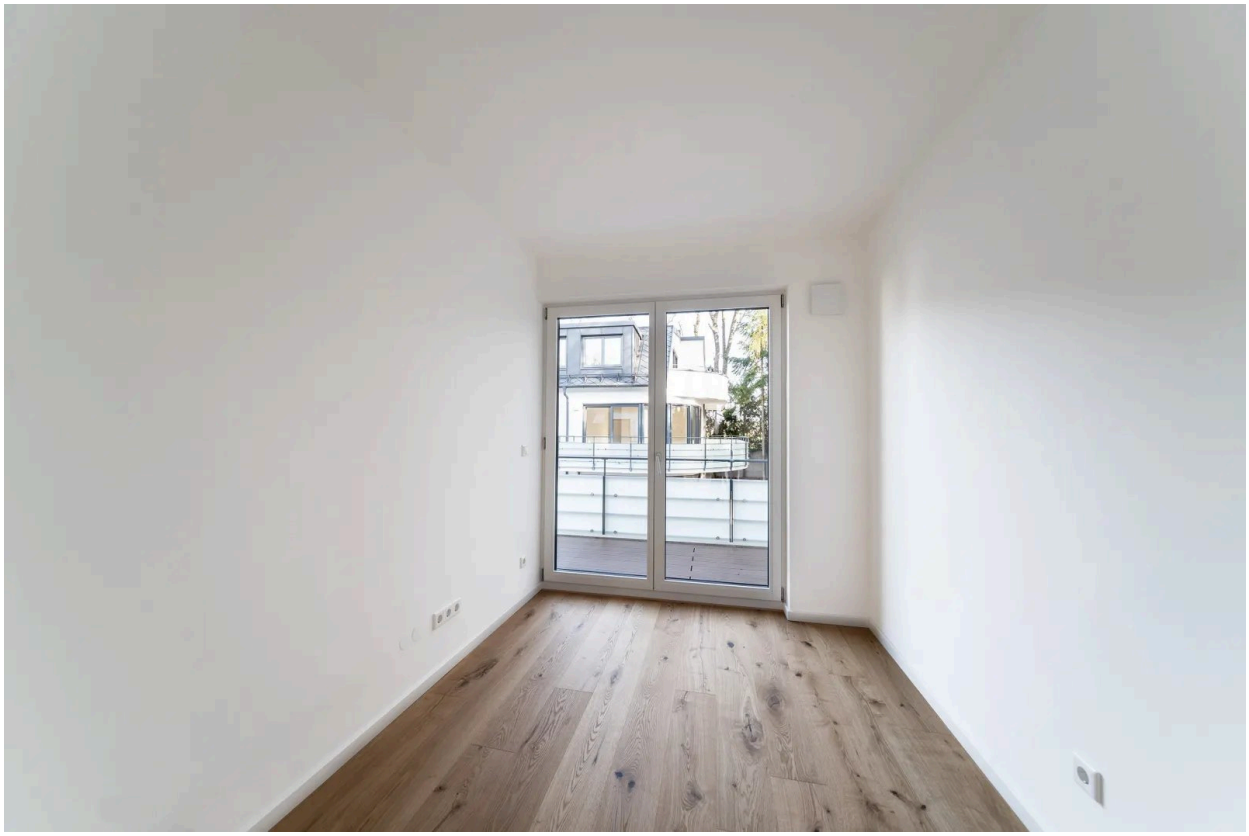
Schlafzimmer



Südbalkon



Westbalkon



Büro



Gartenansicht Rückgebäude

Sparkassen Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH



Ansicht

# Kontakt

**SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH**

Ungererstraße 75

80805 München

Telefon: 089 2167 595 22

E-Mail: Stefanie.Maurer@sis.de

**Ihr Ansprechpartner**

Frau Stefanie Maurer

**Impressum**

www.sis.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.sis.de

**Diese Immobilie online**

www.sis.de/immobilie/neubau-ubi68-exklusives-wohnen-am-hachinger-bach-barrierefreie-einheiten-fertigstellung-2025-2