Sparkassen
Immobilien-Service




**Objekt-Nr. 1/20/020-021/010053-9494**

81541 MÜNCHEN

# Provisionsfrei | Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Panoramablick über München

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 97,09 m² | 2022 | 3 | 1.199.000 € |




Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **1.199.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **12.349,37 €** |
| Hausgeld | **513 €** |
| Wohnfläche | **ca. 97,09 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Baujahr | **2022** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Neuwertig** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Etagen | **6** |
| Balkone | **1** |
| Bad mit | **Wanne, Fenster** |
| Boden | **Fliesen, Parkett** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Abstellraum | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Käuferprovision | **prov.frei** |
| Garage · Anzahl | **1** |
| Garage · Kaufpreis pro Einheit | **35.000 €** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **01.03.2034** |
| Ausstellungsdatum | **02.03.2024** |
| Endenergieverbrauch | **105,5 kWh/(m²a)** |
| Mit Warmwasser | **Ja** |
| Energieeffizienzklasse | **D** |
| Baujahr | **1964** |
| Wesentlicher Energieträger | **Fernwärme** |
| Befeuerungsart | **Fernwärme** |
| Heizungsart | **Zentralheizung, Fußbodenheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de



Wohn- und Essbereich

# Objektbeschreibung

Über den Dächern von Au-Haidhausen eröffnet sich ein Wohngefühl der Extraklasse: Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint zeitlose Eleganz, architektonische Weite und höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen der bayerischen Landeshauptstadt.

Nach dem hochwertigen Dachausbau im Jahr 2022 präsentiert sich dieses Refugium als absoluter Erstbezug und steht Ihnen ab sofort bezugsfrei zur Verfügung – ein perfekter Neubauzustand, der darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden.

Auf rund 97 m² meisterhaft konzipierter Wohnfläche empfängt Sie ein sonnendurchflutetes Ambiente mit fließenden Übergängen. Herzstück der 3-Zimmer-Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der sich zu einer spektakulären Loggia hin öffnet: Von hier aus genießen Sie absolute Privatsphäre und einen atemberaubenden Panoramablick auf die Wahrzeichen Münchens – die Frauenkirche und das Neue Rathaus. Ein seltenes Juwel, das urbanes Lebensgefühl und exklusiven Rückzugsort harmonisch verbindet.

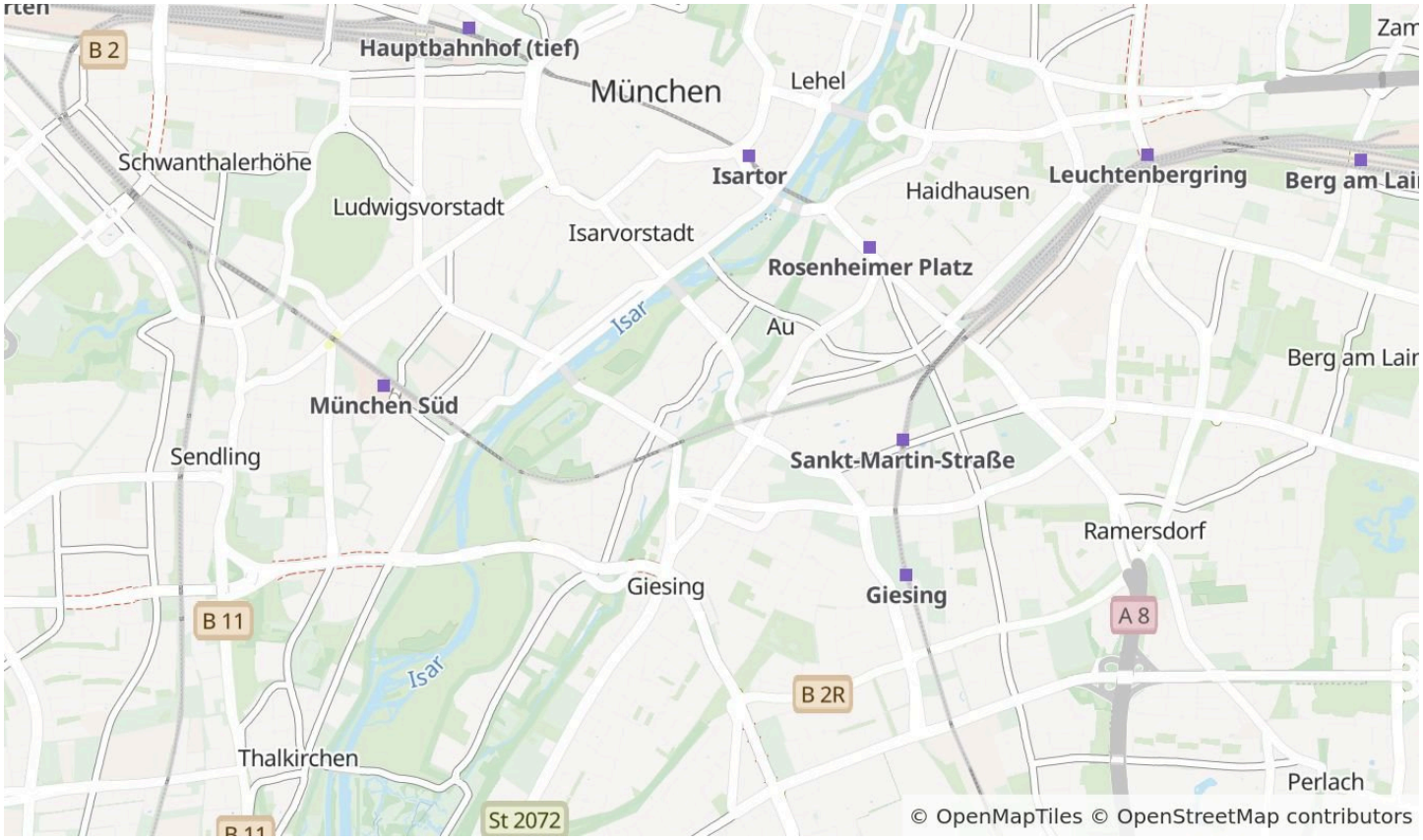
Die Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug nach stilvollem Dachausbau (2022) – ab sofort bezugsfrei
- Traumhafte Lage: Eine der begehrtesten Adressen in München / Au-Haidhausen
- Wohnfläche: Ca. 97 m² pure Eleganz und offene Raumgestaltung
- Zimmer: 3 lichtdurchflutete Räume mit durchdachtem Grundriss
- Panoramablick der Extraklasse: Großzügige Loggia mit direktem Blick auf Frauenkirche und Rathaus
- Höchster Komfort: Moderner Glasaufzug direkt bis in die 6. Etage
- Maximale Privatsphäre: Nur vier Wohneinheiten auf der Etage
- Hervorragende Infrastruktur: U-Bahn, erstklassige Gastronomie, Boutiquen und Nahversorgung fußläufig erreichbar

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de

- Attraktive Perspektive: Ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder als wertstabile Kapitalanlage
- Besonderer Vorteil: Provisionsfrei für den Käufer

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de




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

# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der absolut begehrtesten und charakterstärksten Lagen der bayerischen Landeshauptstadt: im traditionsreichen Trendviertel Au-Haidhausen, unmittelbar am malerischen Auer Mühlbach gelegen. Hier verbindet sich das lebendige, pulsierende Stadtleben auf einzigartige Weise mit einer fast dörflichen Ruhe und hoher Lebensqualität.

Versteckte Plätze, historische Altbaufassaden und das beruhigende Plätschern des Wassers schaffen eine ganz besondere Atmosphäre. Vor Ihrer Haustür eröffnet sich eine reiche Vielfalt an charmanten Cafés, erstklassigen Restaurants, kleinen Boutiquen und kulturellen Highlights, während die Isarauen und die renaturierten Grünzüge zu spontanen Erholungsmomenten einladen. Eine perfekte Symbiose aus zentralem Stadtleben, bester Infrastruktur und erholsamer Idylle.

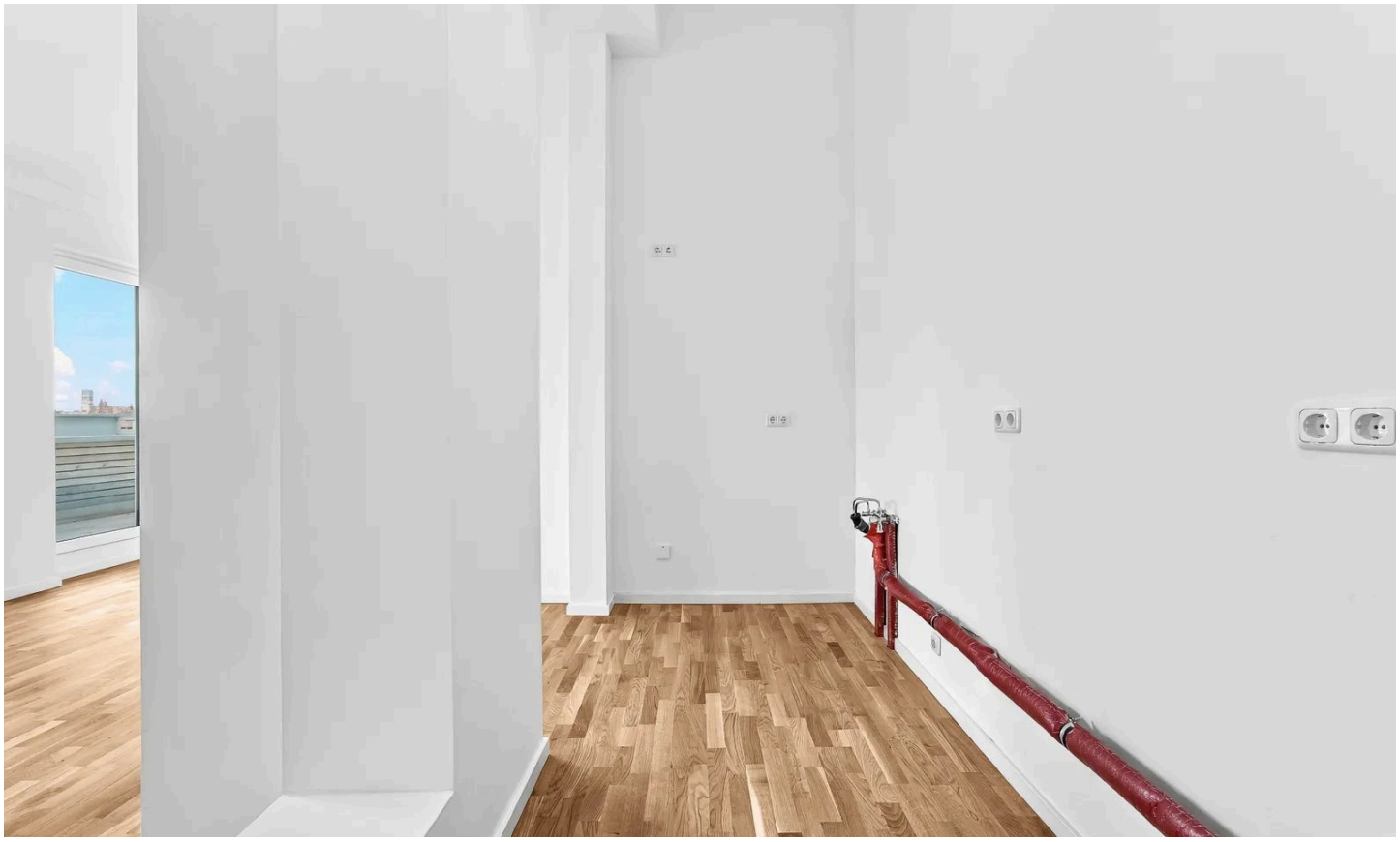
Lage-Highlights auf einen Blick:

- Top-Adresse in München: Bevorzugte Spitzenlage im gefragten Szene- und Kulturviertel Au-Haidhausen
- Natur vor der Haustür: Malerische Lage direkt am Auer Mühlbach mit außergewöhnlich hohem Freizeit- und Erholungswert
- Bestechende Nahversorgung: Supermärkte, Feinkostläden, Bäckereien, Ärzte und Apotheken bequem fußläufig erreichbar
- Vielfältige Genusskultur: Breites gastronomisches Angebot von urigen Wirtshäusern und gemütlichen Cafés bis hin zu internationaler Spitzengastronomie
- Erstklassige Mobilität: Optimale Anbindung an den ÖPNV (U-Bahn, Tram und S-Bahn-Stammstrecke) in direkter Nähe
Mitten im Geschehen: Kurze Wege zum Marienplatz, Viktualienmarkt, Deutschen Museum und in die Münchner City
- Hoher Freizeitwert: Die nahegelegenen Isarauen bieten perfekten Raum für Joggingrunden, Radtouren und entspannte Stunden im Grünen
- Perfektes Lebensgefühl: Harmonischer Dreiklang aus urbanem Lifestyle, gewachsener Nachbarschaft und wohltuender Ruhe
- Wertstabilität: Dauerhaft begehrte Wohnlage mit exzellenter Zukunftsperspektive und Wertbeständigkeit

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de



Küche



Küche

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de



Flur



Schlafzimmer

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de



Schlafzimmer

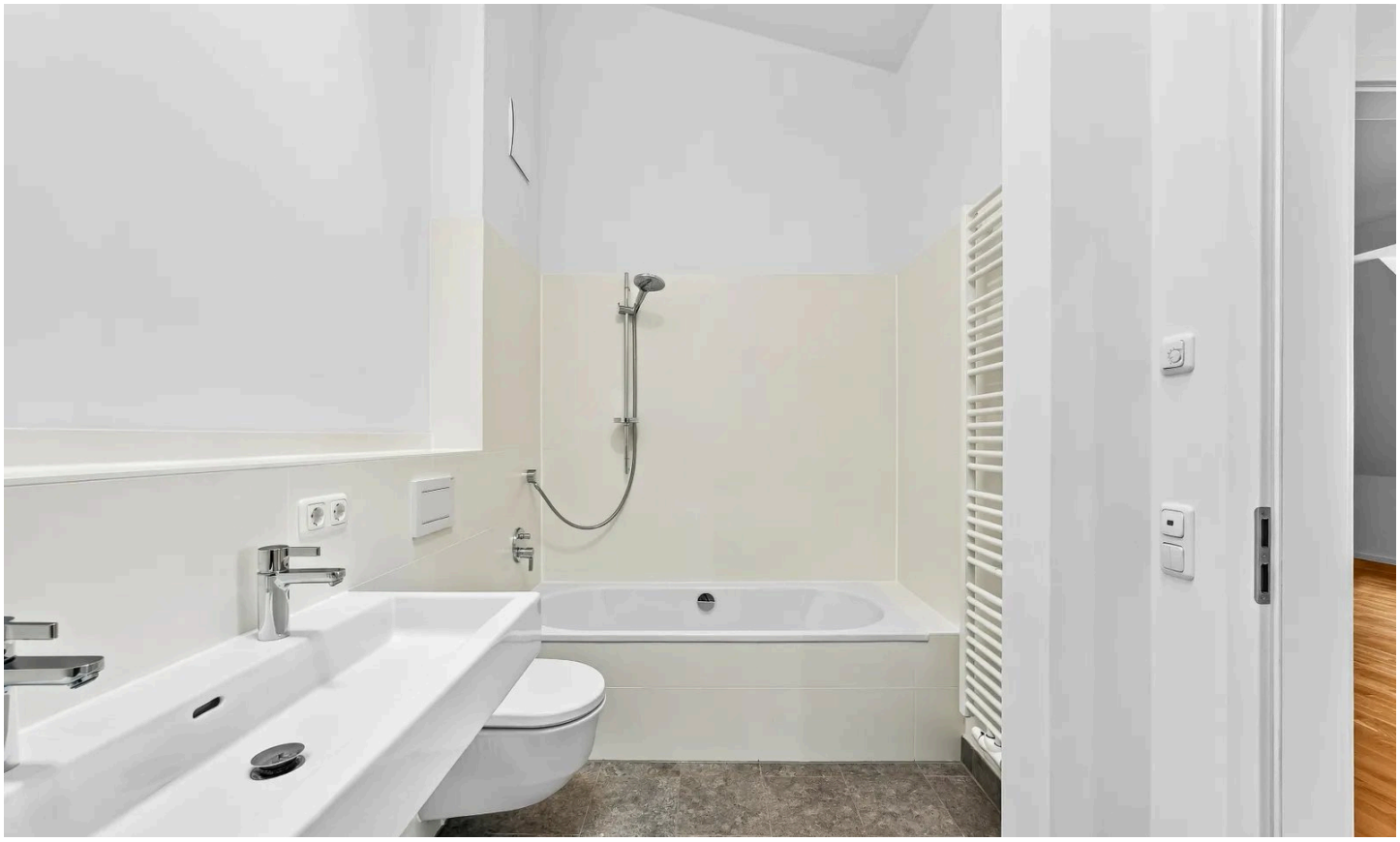


Kinder- oder Arbeitszimmer

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de



Badezimmer



Loggia

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de



Ausblick Loggia



Aussicht

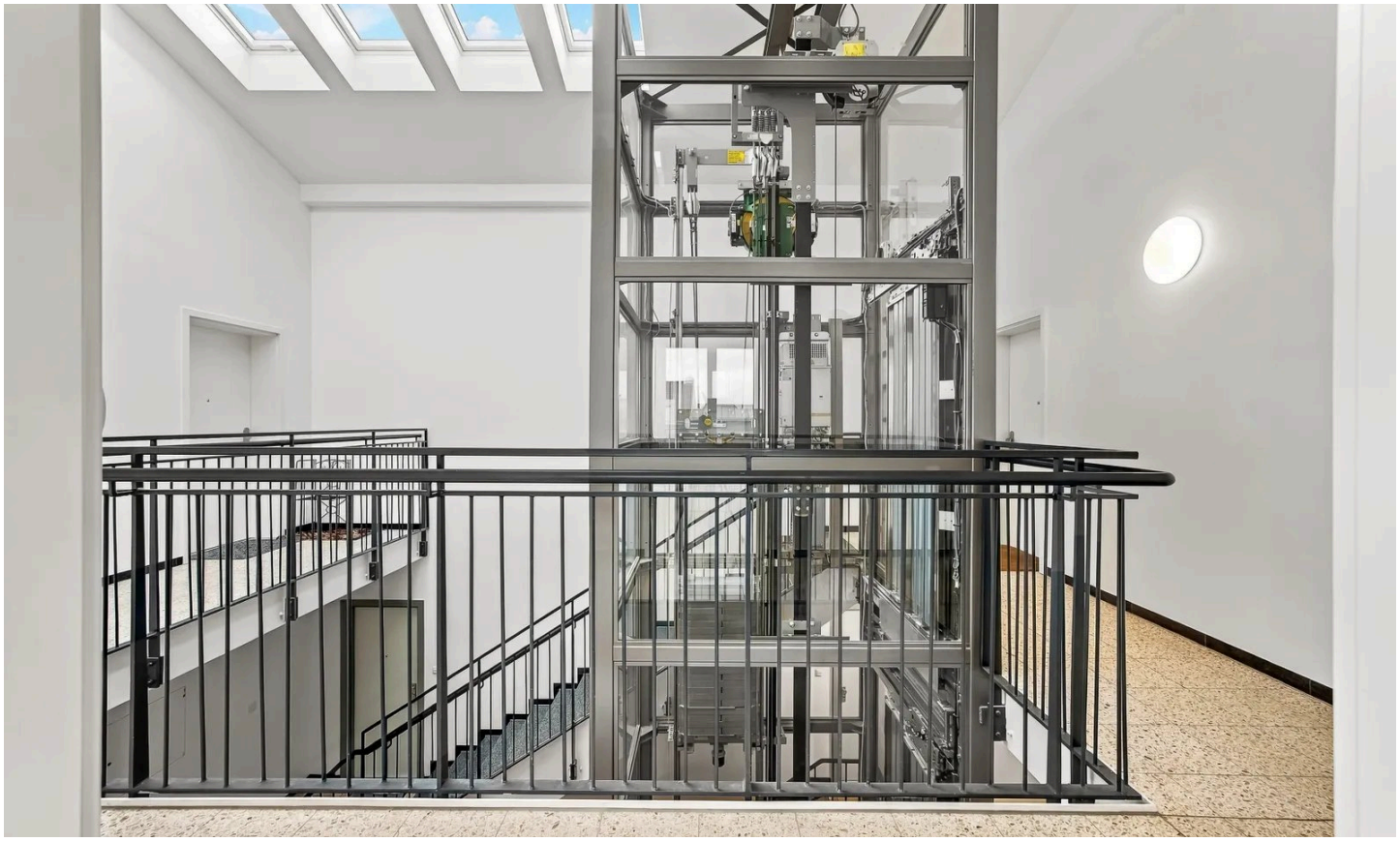
Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de




Smart Home



Treppenhaus mit Aufzug

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de



Einzelgarage



Loggia

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de



Hausansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de




6. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de

# Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

— In dieser Immobilie verschmelzen feinsinnige Architektur, handverlesene Materialien und zukunftsweisende Technologien zu einem harmonischen Gesamtbild. Jeder Raum spiegelt den Anspruch an erstklassige Qualität und zeitlose Ästhetik wider. Das Zusammenspiel aus warmen Naturtönen, lichtdurchfluteten Perspektiven und smarter Haustechnik schafft ein Wohnerlebnis, das höchsten Ansprüchen anspruchsvoller Genießer gerecht wird.

— Exklusive Ausstattungs-Highlights im Überblick:

— Edles Echtholzparkett (Eiche): Sorgt in allen Wohn- und Schlafräumen für ein warmes, behagliches Ambiente und zeitlose Eleganz

— Wohlfühlwärme nach Maß: Angenehme Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumsteuerung

— Smart-Home & Innovation: Moderne Fensterelemente mit intelligenter Smart-Home-Funktionalität sowie elektrisch steuerbaren Rollläden für maximalen Komfort und Sicherheit

— Lichtdurchflutete Atmosphäre: Großzügige Dachflächenfenster tauchen die Räume zu jeder Tageszeit in natürliches Licht

— Stilvolle Wellness-Oase: Geschmackvolles Design-Badezimmer mit elegantem Doppelwaschtisch und einladender Badewanne für entspannte Auszeiten

— Privater Freiraum: Großzügige Loggia als Ihr persönlicher Logenplatz über den Dächern Münchens

— Durchdachtes Raumkonzept: Ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung garantiert clevere Ordnung

— Bequemer Zugang: Stilvoller Glasaufzug, der Sie komfortabel direkt bis in die 6. Etage begleitet

— Gemeinschaft & Infrastruktur: Gepflegter Wasch- und Trockenraum sowie ein sicherer, separater Fahrradraum im Haus

— Parken ohne Parkplatzsuche: Bequeme Einzelgaragen im geschützten Innenhof stehen optional zur Verfügung

# Sonstiges

Alle in diesem Exposé verwendeten Bilder unterliegen dem Urheberrecht und dürfen weder von Dritten verwendet noch weitergegeben werden. Das Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt, wobei die Angaben zum Objekt auf Informationen des Verkäufers beruhen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben übernehmen wir jedoch keine Haftung.

Für weiterführende Informationen oder Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, sich an unseren Experten, Herrn Georg Živković, zu wenden.

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Georg Zivkovic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 596 10

E-Mail: Georg.Zivkovic@sis.de

Diese Immobilie online