

# Exposé

## Penthouse in München

### 2-3 Zimmerwohnung Bestlage Pasing, luxuriös, provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-297478**

### Penthouse

Verkauf: **799.999 €**

Ansprechpartner:  
Ewald Kiel

81245 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	582 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die luxuriöse Zweizimmerwohnung ist Teil einer sehr gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten fußläufig zum Pasinger Bahnhof. Sie befindet sich in der zweiten von drei Etagen, wobei die dritte Etage die Wohnung nur zur Hälfte bedeckt. So tritt ein Penthousefeeling ein. Die Wohnung ist erreichbar entweder über ein modernes Treppenhaus oder über einen Personenaufzug, der auch bis in die Tiefgarage geht. Sie ist ruhig zu einem Innenhof gelegen.

Die Wohnung ist insgesamt ca. 106 m<sup>2</sup> groß. Man betritt die Wohnung durch ein kleines Entree, welches unproblematisch Platz für einen hohen zweitürigen Einbauschränk, Bücherregale und einen großen Schuhschrank bietet. Eine Tür vom Entree führt in das Gästebad. Das Entree, wie die gesamte Wohnung, zeichnet sich durch 2,70 m bis 2,80 m hohe Räume aus, die jeweils indirekt beleuchtet werden. Der ca. 61 m<sup>2</sup> große Hauptraum mit offener sehr hochwertiger Küche mit Mielegeräten vermittelt Loftcharakter. Bei einem Wunsch nach mehr Zimmern kann der Raum mit geringem Aufwand geteilt werden, sodass ein weiteres ca. 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer entsteht. Zu beiden Seiten des Hauptraumes finden sich große Fensterflächen nach Osten und Westen, die den Raum mit Licht erfüllen. Im Anschluss an den Hauptraum findet sich einerseits eine 10 m<sup>2</sup> große Loggia, die, wenn man die Flügeltüren öffnet, in das Wohnzimmer übergehen kann. Direkt nebenan kommt man in das in das 18 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, an das sich durch einen Durchgang ein Ankleidezimmer, ein kleiner Wirtschaftsraum und ein sehr ansprechendes Bad mit Dusche anschließen. Überall eine Raumhöhe von 2,70m bzw. 2,80m. Selbstverständlich sind die Aluminium-Raffstores elektrisch zu bedienen, es gibt eine Fußbodenheizung und alles kann durch ein KNX Bussystem gesteuert werden. Der Zugang über den Personenaufzug und die überall schwellenlose Raumgestaltung einschließlich des Duschbades machen die Wohnung gegebenenfalls senioren – oder behindertengerecht.

## Ausstattung

Luxuriös, luftige Raumhöhen von 2,7m-2,8m, abgehängte Decken mit indirekter Beleuchtung, ungewöhnlich hell, ruhig, barrierefrei, infrastrukturelle Bestlage, sehr verkehrsgünstig, drittes Zimmer leicht möglich, modernste Technik, gemauerter Keller mit Tür, großzügiger Stellplatz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Eine Provision fällt nicht an. Je nach Maklercourtage bedeutet das eine Ersparnis von bis zu 30000€.

Der Verkauf erfolgt von privat. Sämtliche Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbssteuer, etc. werden vom Käufer getragen.

Ein Einzug kann zeitnah nach Absprache erfolgen.

## Lage

Die Wohnung liegt im attraktiven urbanen Stadtteil Pasing. Die Infrastruktur ist nicht anders als hervorragend zu bezeichnen. Die Pasing Arkaden mit ihren vielfältigen Geschäften, Supermärkten und Serviceangeboten sind ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt. Weitere Bäckereien und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Den Pasinger Bahnhof erreicht man in ca. 7 Minuten zu Fuß und der Busbahnhof bzw. die Tramstation liegen nur einen Steinwurf weiter entfernt. Verschiedene Restaurants mit nationaler und internationaler Küche sind ebenfalls leicht fußläufig zu erreichen. Neben der guten Infrastruktur für ein mobiles Leben finden sich auch viele Freizeitmöglichkeiten. Der idyllische Nymphenburger Schlosspark liegt nahe ebenso wie das Schloss Blumenburg, die Würmauen und der Pasinger Stadtpark. Mögliche Joggingrunden, Spaziergänge oder Picknicks sind jederzeit möglich. Die Wohnanlage insgesamt zeichnet sich durch sehr gepflegte Grünanlagen aus. Die Fitnesswilligen finden in der Wohnanlage auch ein Fitnessstudio mit einem 20 m Pool vor. Der Pool ist nicht Teil der WEG und verursacht keine Unterhaltskosten. Wer urban leben möchte, Mobilität und Freizeitmöglichkeiten in der Stadt schätzt und Lage, Lage, Lage sucht, ist hier richtig!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



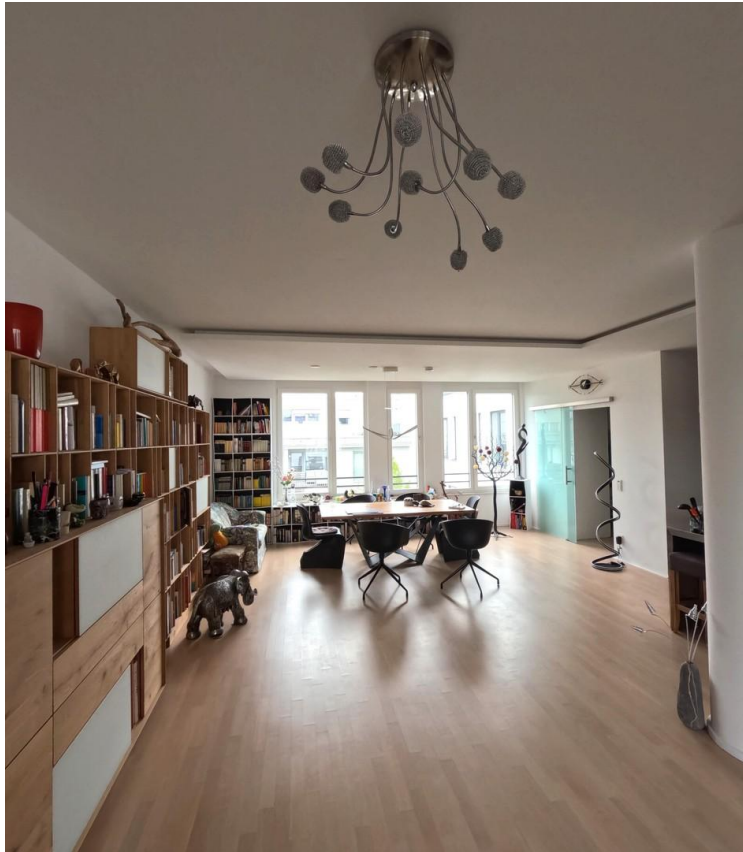
## Exposé - Galerie



Weg zur Wohnung



# Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Viele Gestaltungsmöglichkeiten

# Exposé - Galerie



Blick zum Ostfenster



Wohnzimmer Blick Eingang



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick zum Westfenster

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ostfenster



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche Mielegeräte



Eingang mit Gästebadtür

# Exposé - Galerie



Gästebad



Eingang



# Exposé - Galerie



LEDS, farbig oder weiß



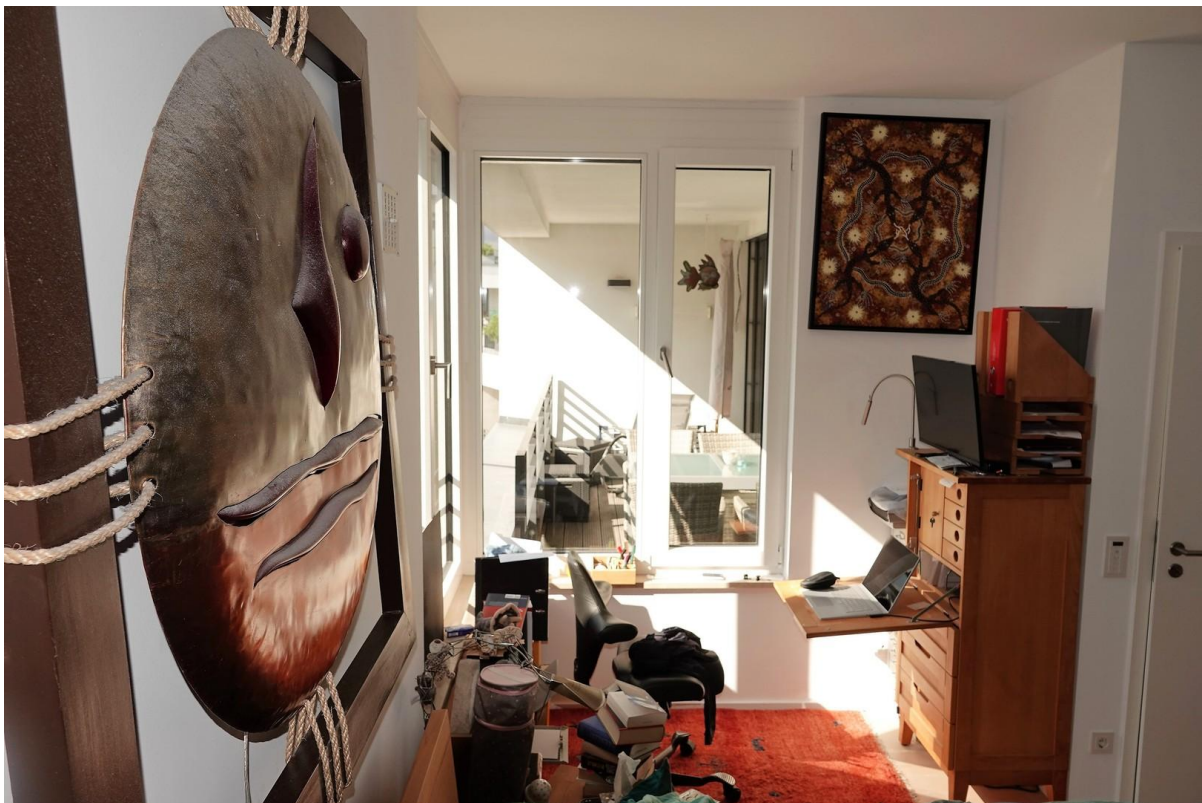
Schlafzimmer mit LEDS



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer von Fenster aus



Schlafzimmer, Fenster, Balkon

# Exposé - Galerie



Ankleide mit Einbauschränk



W-raum Waschmaschinenanschluss



Bad, großer Spiegel, Unterschr



# Exposé - Galerie



Bad, Duravitausstattung



Bad



# Exposé - Galerie



Blick von der Loggia Innenhof



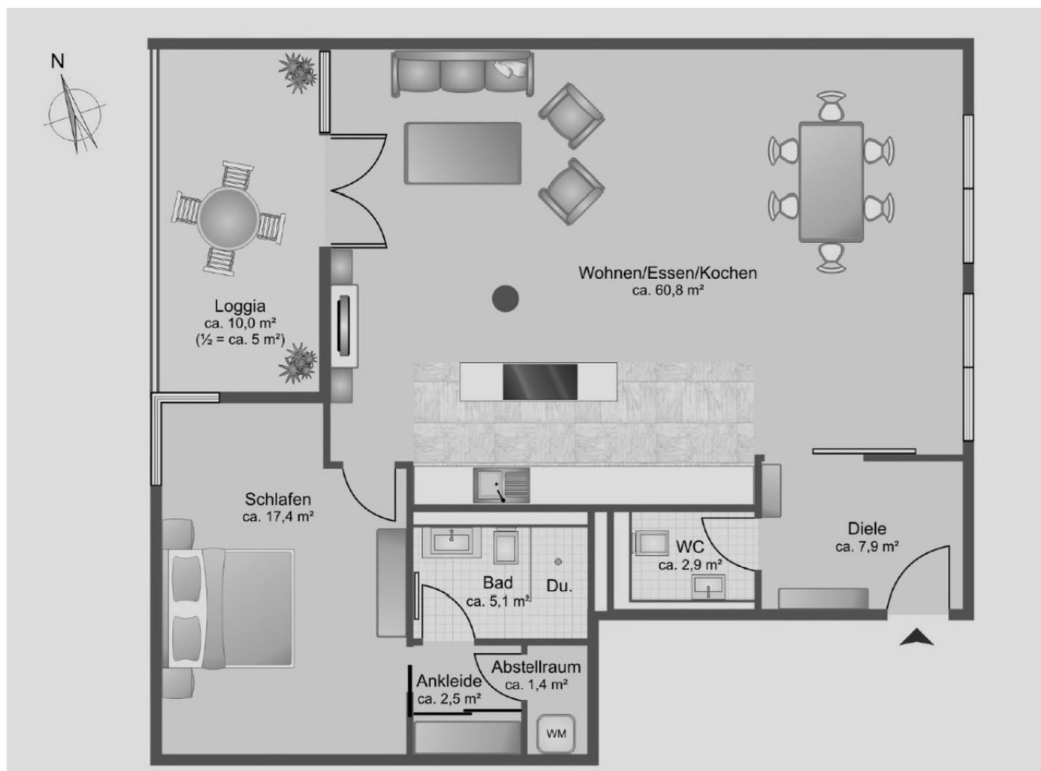
Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung