

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

**Rarität: Exklusive Neubau-Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage, SmartHome und Südwest-Terrasse**



Objekt-Nr. **OM-323371**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Rieger

81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	520 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die luxuriöse und sehr helle Dachgeschosswohnung liegt in der 2. Etage eines im Jahr 2022 fertig gestellten Mehrfamilienhauses mit 9 Parteien und ist bequem mit einem Aufzug zu erreichen.

Das Objekt erstreckt sich über 103 qm Nutz- bzw. 113 qm Grundfläche und wurde mit allen Finessen ausgestattet. Neben einem großzügigen Wohn- Essbereich mit einer hochwertigen Küche verfügt die durchdachte Wohnung über zwei Badezimmer (eines davon mit freistehender Badewanne), ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer / Büro mit großem Einbauschränk, in welchem sich ein versteckter Arbeitsplatz befindet.

Eine ca. 8 qm große Dachterrasse vervollständigt das Angebot.

Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich. Zum Objekt gehören ein Speicher innerhalb der Wohnung, ein Keller, ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Waschkeller sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

## Ausstattung

Das Objekt ist sehr luxuriös ausgestattet:

- Klimaanlage in der gesamten Wohnung
- Smart Home System (KNX), welches eine bequeme Steuerung über das Smartphone, nach Belieben einstellbare Szenen, sowie Einbruchsicherung ermöglicht
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Dampfgar-Backofen, Wärmeschublade, Quoker, Miele Kühlschrank, Induktions-Kochfeld mit integriertem Abzug nach draußen)
- Fischgrät-Parkett
- freistehende Badewanne, Design-Waschbecken von Alape, XXL-Fliesen (120x120)
- edle, raumhohe Lofttüre
- in der Wand laufende Schiebetüren
- überhohe, stumpfeinschlagende Türen
- Velux-Quartettfenster für ein tolles Raumgefühl und viel Tageslicht
- Einbau-Garderobe
- Aussenwasserhahn auf der Terrasse
- Video-Gegensprechanlage
- über 4m Raumhöhe in Küche, Schlaf- und Kinderzimmer
- integrierte Deckenspots und Wandleuchten in den Fluren
- alle Bäder mit Fenster und Abzug

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt im schönen und exklusiven Stadtteil Solln liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die überwiegend durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist. Alle Läden des täglichen Bedarfs, die U3 Machtlfinger Straße sowie ein Zubringerbus zur U-Bahnstation Aidenbachstrasse

befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Ortskern von Solln mit Restaurants, Cafés, Ärzten, Kindergärten, Schulen und Kindertagesstätten ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Die Nähe zur Isar, Forstenrieder Park, Tierpark Hellabrunn, Naturbad Maria Einsiedel, diverse malerische Biergärten sowie zum Starnberger See runden das Angebot ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

