

# Exposé

## Penthouse in München

### The PENTHOUSE No.1 - Ultimatives Wohnen im Himmel über Schwabing - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. **OM-327435**

### Penthouse

Verkauf: **3.995.000 €**

Ansprechpartner:  
Dipl.- Kfm. Thomas Robert K.  
Telefon: 0177 7591763

80797 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	11	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	170,24 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	182,79 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	4
Preis Garage/Stellpl.	195.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	910 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Leben ÜBER der Stadt und mitten in Schwabing.
- Das ultimative Münchner PENTHOUSE.
- Es gibt nichts Vergleichbares.

Wer schon immer davon geträumt hat, NYC-Living zu erleben, aber dennoch mitten in München zu wohnen, für den ist dieses Penthouse-Unikat genau das Richtige.

Mit dem Bausolitär CUBELLO hat der Visionär Steidle eine Architekturikone in der Schwabinger Skyline entworfen.

Diese Penthouse-Rarität befindet sich in dem einzigen zum Eigentum erwerbbaaren Neubau der letzten 15 Jahre auf über 40-Meter Höhe mitten in Schwabing und innerhalb des mittleren Rings.

Es gibt im Umkreis von weit über einem Kilometer kein anderes Gebäude, das auch nur ansatzweise diese Höhe erreicht. Absolute Uneinsichtigkeit und Privatsphäre sind hier wirklich vorhanden.

Das skulpturale Loftgebäude befindet sich zwischen Stadtwald und unverbaubarem Naturschutzgebiet inmitten wenig befahrener Anwohnerstraßen und Grünflächen. Trotz der zentralen Lage wohnt man hier unglaublich ruhig und nimmt kaum Umgebungsgeräusche wahr. Dies macht dieses Penthouse zu einem absolut Ruhepol inmitten der Stadt, obwohl das quirlige Schwabinger Leben nur wenige Minuten entfernt ist.

Durch die spezielle Mikrolage in Schwabing stellt sich hier ein ganz besonderes Lebensgefühl in einer Verbindung aus Ehrfurcht und Faszination dar. Thronen wie über dem Central Park (Olympiapark) aus den Schlafräumen und gleichzeitig vom Wohnzimmer aus der Blick auf alle relevanten Wahrzeichen der Weltstadt mit Herz umrahmt von der kompletten Alpenkette werden niemals langweilig. Die Nord-Ostterrasse vor dem Masterbedroom lässt jeden Tag den Sonnenaufgang zum neuen Ereignis werden. Durch den kubischen Baukörper tritt man auf die spektakuläre Süd-Westterrasse wie auf eine Bühne, während die Stadt das Publikum darstellt und die Berge zur nächsten Skitour oder Wanderung rufen.

In diesem Penthouse sieht man täglich durch eine über 6-Meter breite Panoramafenster-Front das Werbeplakat einer jeden weltweiten München-Tourismus-Werbekampagne.

Durch 2 Lifte mit Sicherheitskonzept gelangt man in kurzer Zeit schwellenlos von der Tiefgarage in den Himmel über München in das oberste Stockwerk. Dort angekommen eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens durch klare offene Glasfronten, beeindruckende Raumhöhen über 3 Meter und unlimitierte Sichtachsen.

Auf ca. 170 qm fühlt man sich in jedem der 4,5 Zimmer wie der Kaiser über der Stadt. Luxuriöse Innengestaltung mit offenem Wohn-Ess-Bereich, drei High-End Bäder, Ankleide und maßgefertigte Schreinereinbauten samt Designer-Kubus-Küche machen wunschlos glücklich. Die Ausstattungsliste des Penthouse umfasst nahezu alle technischen und zeitgemäßen komfortschaffenden Merkmale für ein Leben und Wohnen auf höchstem Niveau mit allen Annehmlichkeiten eines Neubaus samt erlesener Materialkombinationen und klaren Linien und Formen.

Die Dachterrassen schenken unvergessliche Momente beim privaten Sonnenbaden und Relaxen, Frühstücken über der Stadt, Events und Feiern mit Freunden und der Familie, entspannten Homeoffice und romantischen Sonnenuntergängen.

Ein geräumiges Kellerabteil und 4 Tiefgaragen-Stellplätze samt Elektro-Ladestation (Wallbox) machen das äußerst repräsentative, per Lift barrierefrei erreichbare Penthouse in Schwabinger Toplage perfekt.

## Ausstattung

Highlights:

- Absolutes Alleinstellungsmerkmal durch WOHNEN ÜBER der Stadt im höchsten

Gebäude im Umkreis von über 1,2km, unverbaubar in alle Richtungen

- Spektakuläre Innen- und Außenperspektiven und unlimitierte Sichtachsen
- Bühnenartige, uneinsehbare Dachterrassen mit absoluter Privatsphäre
- Bodentiefes XXL-Panoramafenster in Sonderanfertigung

Ausstattung:

- Beeindruckende Raumhöhen bis zu 3,02m
  - Wandbündige stumpf einschlagende Türen (Tectusbändern + Linienfräsungen) und Spiegel bis zu 2,82m Höhe
  - Edles Weitzer Parkett, Eiche kerngeräuchert in Select Sortierung;
  - Fußbodenheizung in gesamter Wohnung inkl. Bäder
  - Seidenmatt weiß lackierte Einbauten, teils mit Innenbeleuchtung
  - Raumhohe Garderobe mit extragroßen Schiebetüren und wandbündigem XXL-Spiegel
  - Nische für Waschmaschine / Trockner
  - Techniknische für Entertainmentelektronik und Kino-Musik-Installation
  - Kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Räumen
  - Professionelles Lichtkonzept über die komplette Wohnung
  - DELTALIGHT-LED/Halogenspots Einbausspots
  - RGB-LED Lichtszenarien für Sonnenuntergang, TV, Party, Romantik in Wohn- und Schlafzimmer; Optionale KNX/Bus-Steuerung
  - Zentral-Aus-Schaltung bei Wohnungseingangstür + Schlafzimmer
  - Busch-Jäger + Tobias Grau Schalter- und Steckdosenprogramm
  - Totalverdunklung in allen Räumen für absolute Privatsphäre + Inkognitomodus
  - Außenverschattung für Sonnenschutz für Schlaf-/Wohn-/Essbereich/Arbeitszimmer
  - Sonos-Home-Sound System mit flächenbündigen LB-Einbaulautsprecher in allen Räumen (inkl. aller Bäder)
  - Heimkino Surround-Anlage samt Subwoofer in TV/Cinema-Area
  - Flächenbündige LED-Deckenpaneele mit Sky-Effekt
  - Lichtfaser-RGB-LED-Sternenhimmel im Schlafzimmer mit Hand-Deckenmalerei
  - Handgespachtelte TV-Wand + Wandhalterung für große Flachbildschirme
- Master-Bad:
- Wellness-Tempel: Bodengleiche XXL-Walk-In-Dusche mit 2 Kopfbrausen und 1 Rainshower, 6x Seitenbrausen und 2x Wasserfallshower sowie Soundsystem
  - Gessi Armaturen mit Doppelthermostat + 6 Einzelsteuerungen
  - Whirlpoolbadewanne mit LED
  - Diverse Nischen in Dusche + Whirlpool mit RGB-Led

- Schreiner-Doppel-Spiegelschrank + LED
- Doppel-Corian Waschbecken + integrierter Unterschrank
- Designer-Handtuchheizkörper, gehämmertes Edelstahl
- WC mit Geruchsabsaugung und Vorbereitung für Dusch-WC
- Tobias Grau Falling Trio Deckenleuchte
- TV Nische mit Netzwerk-Anschluss + Antenne

#### Gäste-Wellness-Bad:

- Corian-Dampfbad: Duft, LED-RGB Sternenhimmel, beheizte Sitzbank, Corian-Nischen, Seitenbrausen, Kopf- und Rainshower, Soundsystem;
- Dornbracht Armaturen
- Spiegelschrank mit Beleuchtung
- Corian Waschbecken + integrierter Unterschrank
- Designer-Handtuchheizkörper, gehämmertes Edelstahl
- WC mit Geruchsabsaugung und Vorbereitung für Dusch-WC

#### Gäste-WC:

- Design wie im berühmten Münchner Nachtclub mit verchromten Petra Antiqua Naturstein und Wandlackierung + LED-Nische mit dichroitischem Licht; Alternative Nutzung als begehbare Schuhgarderobe/Ankleide möglich

#### Küche:

- Hochglanz lackierte weiße Schreiner-Küche mit raumhohen Einbauten und XXL-Stauraum mit Brücke und Schiebe-Spionspiegeltür nach Design-Variation: Poggenpohl-Artasio (Hadi Teherani);
- Zwei Kühlschränke mit 1x Icemaker und Festwasseranschluss
- Gaggenau Dampfgarer mit Festwasseranschluss und Gaggenau Backofen mit Wärmeschublade + DiskControl Induktionskochfeld
- Eingelassener flächenbündiger Wasserdampf-Kamin + LED-RGB-Konzept
- Satinierte Nero-Assoluto Granit Arbeitsplatte

#### Weiteres:

- 120x120 Feinsteinzeug Terrassenplatten mit Natursteinadern auf Südterrasse inkl. Weinor“ Markise mit Beleuchtung
- Möbiliar und Kunst ist nach Absprache optional mit zu erwerben

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Tiefgaragen-Stellplätze und Keller-Lagerräume:

- Insgesamt können 4 großzügige Stellplätze in der Tiefgarage mit erworben werden:
- 1x Doppelgarage mit 2 großen Stellplätzen samt absperbarem großem integriertem Kellerraum und Rolltor mit Fernbedienung sowie Wallbox (12kwh) mit Strompreisoptimierungsmodul;
- 2 nebeneinanderliegende ebenerdige Stellplätze (in separatem Bereich der Tiefgarage)
- Zusätzlich können nach Absprache weitere Stellplätze gemietet werden
- Weitere Lagerräume nach Absprache anmietbar (6qm-100qm)

Grundriss-Optionen:

Es ist auch möglich eigene Grundrissoptionen zu verwirklichen und diese auf die jeweilige Lebenssituation anzupassen.

Die frei gestaltbare Aufteilung wird lediglich durch die Außenwände, den Gebäudekern um die Versorgungsschächte fixiert.

Durch die modulare Trockenbaubauweise ist theoretisch jeder andere Wunsch-Grundriss darstellbar und kann auch nach Absprache umgesetzt werden.

Die bei Erstellung des Penthouses beteiligten Fachfirmen wie Licht- und Elektroplaner, Schreiner, Trockenbauer etc. stehen zur Verfügung.

Haus:

- Zweifarbiger skulpturaler Bausolitär vom Architekturbüro des Visionärs Prof. Otto

Steidle

- Zugang in die Etage nur über Hochsicherheitssystem mit 2 Aufzügen mit Transponder (inkl. Treppenhaus) sowie Türkameras und Gegensprechanlage
- Baujahr Fertigstellung: 2011
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Fahrrad und Kinderwagenraum
- Batterien- Notstromaggregat für gesamtes Haus für Stromausfall und Notfälle
- Barrierefrei in allen Bereichen für maximalen Zugangs- und Wohnkomfort von Tiefgarage und 13qm Keller bis zur Wohnung

## Lage

Wohnen mit Seltenheitswert. Es gibt wenige Lagen, die fast alles haben – mitten in der City, urban und dennoch völlig entspannt.

Ihre neue Penthouse-Wohnung thront über dem beliebten Stadtteil Schwabing, einem der beliebtesten und begehrtesten Premiumwohnlagen Münchens zwischen Olympiapark und Hohenzollernplatz. Diese zeichnet sich durch eine perfekte Infrastruktur in zentraler, äußerst ruhiger Lage mit enormen Erholungsfaktor aus. Das Haus wird durch eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße erreicht.

In Schwabing genießt man die perfekte Mischung aus Stadtleben mit angesagten Bars, Restaurants und Geschäften und vor der Haustür befinden sich Grünanlagen, welche extrahohen Freizeit- und Gesundheitswert in einem sehr sauberen und äußerst gepflegten

Umfeld bieten: Laufen, Radeln, Outdoor-Gym, Tennisspielen, Schwimmen und Wellness zwischen Olympiapark über Luitpoldpark bis hin zum Englischen Garten prägen das Leben nachhaltig.

Königlich verweilen: Mit dem Kurfürstenplatz, dem Hohenzollernplatz und dem Elisabethplatz liegen drei der bekanntesten Münchner Plätze in Schwabing-West.

Geschäfte:

Alle essentiellen Einkaufsmöglichkeiten sowie Lifestyle-Angebote befinden sich zudem fußläufig direkt vor der Tür:

Edeka, Rewe, Basic (Biomarkt), Lidl, Müller, Konditoreien, McDonalds, Blumenläden, Apotheken, Wochenmarkt, 2 Tankstellen, Fitness Center, Pilates Studios, Nordbad, Kosmetiksalons, Arztpraxen etc.. Auch Kitas und Kindergarten sind fußläufig in 2 Minuten erreichbar. Es befinden sich auch zahl-reiche Grund- und weiterführende Schulen in der Umgebung.

Freizeit:

Der Olympiapark beginnt quasi vor der Haustür und ist durch kleine Fußgängerbrücken direkt mit der eigenen Parkanlage verbunden, ohne dabei eine Straße überqueren zu müssen.

Es locken ganzjährige Konzerte, Festivals, Tollwood und ein Sport- und Freizeitprogramm sowie das Mithören von Konzerten aus dem Olympiastadion und spektakuläre Feuerwerken und Naturspektakel von den Dachterrassen aus.

PKW und Verkehr, MVV:

Die Infrastruktur durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Hauptverkehrsadern der Stadt ist ausgezeichnet.

Mit dem Pkw ist in wenigen Minuten über den Mittleren Ring das Stadtzentrum oder der Autobahnanschluss München-Nürnberg sowie die Autobahnumgehung München (A99) mit direktem Anschluss zum bayerischen Alpenvorland zu erreichen. Ideal wenn man berufsbedingt eine perfekte Anbindung zum Hauptbahnhof (8 min.) oder zum Flughafen (25min.) benötigt.

Die Bus- und Trambahnstationen befinden sich unweit des Hauses.

Zur nächstgelegenen Busstation sind es etwa 100 Meter. Die U-Bahn Station Hohenzollernplatz ist in etwa 10 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus in etwa 4 Minuten erreichbar.:

- Georg-Birk-Str. (bei Edeka): 100m neben Haus

Bus 59

- Barbarastr. (bei REWE): 300m neben Haus

- Bus 53 Richtung Münchener Freiheit/ Aidenbachstr

- Bus 59 Richtung Giesing/Ackermannbogen

- Tram 12 Richtung Romanplatz/Schwabing Nord

- Nordbad (bei McDonalds): (5 min zu Fuß)

- Tram 27 Richtung Petuerling/ Karlsplatz

- Bus 154 Richtung

- U-Bahn Station Hohenzollernplatz:

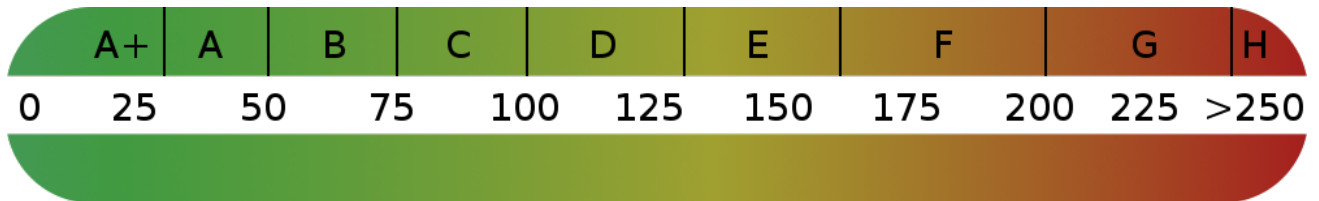
- U2/U8 (10min. zu Fuß, Bus in 4min)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Panoramafenster

# Exposé - Galerie



Süd-Dachterrasse



Süd-Dachterrasse Abend



# Exposé - Galerie



Außenansicht Penthouse Ebene



Wohnzimmer und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick zu TV-Wand

# Exposé - Galerie



Küche mit Kamin



Gaggenau Geräte

# Exposé - Galerie



Master-Bedroom mit Terrasse



Master-Bedroom und Ankleide

# Exposé - Galerie



Master-Bad

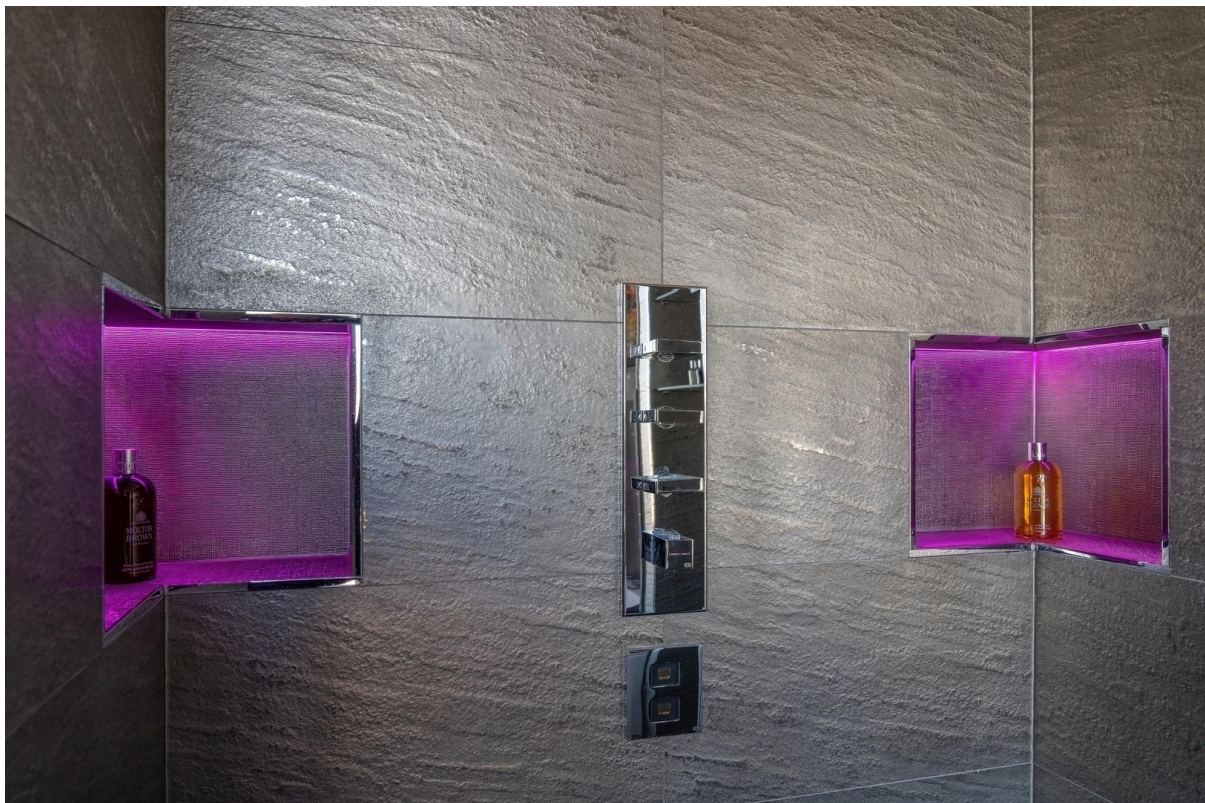


Corian-Waschtische + Spiegels.

# Exposé - Galerie



Wellness-Shower-Tempel



Gessi Armaturen und Nische

# Exposé - Galerie



Tobias Grau Falling



Dampfbad-Shower-Relax

# Exposé - Galerie



Sichtachsen Garderobe Eingang



Zimmer 2: Büro/Ankleide/Kind



# Exposé - Galerie



Ausblick Zimmer Kind/Gast/Büro



Zimmer 1: Master-Büro/Kind/Gast

# Exposé - Galerie



Gang mit Ankleiden/WM



Deltalight LED Sondermodell

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer/DJ-Area



Süd-Terrassen-Empore

# Exposé - Galerie



DJ-Area Blick Richtung Süd



Ausblick aus DJ-Area

# Exposé - Galerie



Detail Sonderanfertigung Türen



Tectus-Türbeschlag

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Panorama-View



Ausblick von Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Richtung West



Blick aus Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick Zugspitze am Abend



Sunrise-Blick von Terrasse SZ



# Exposé - Galerie



Sommernachtstraum View von DT

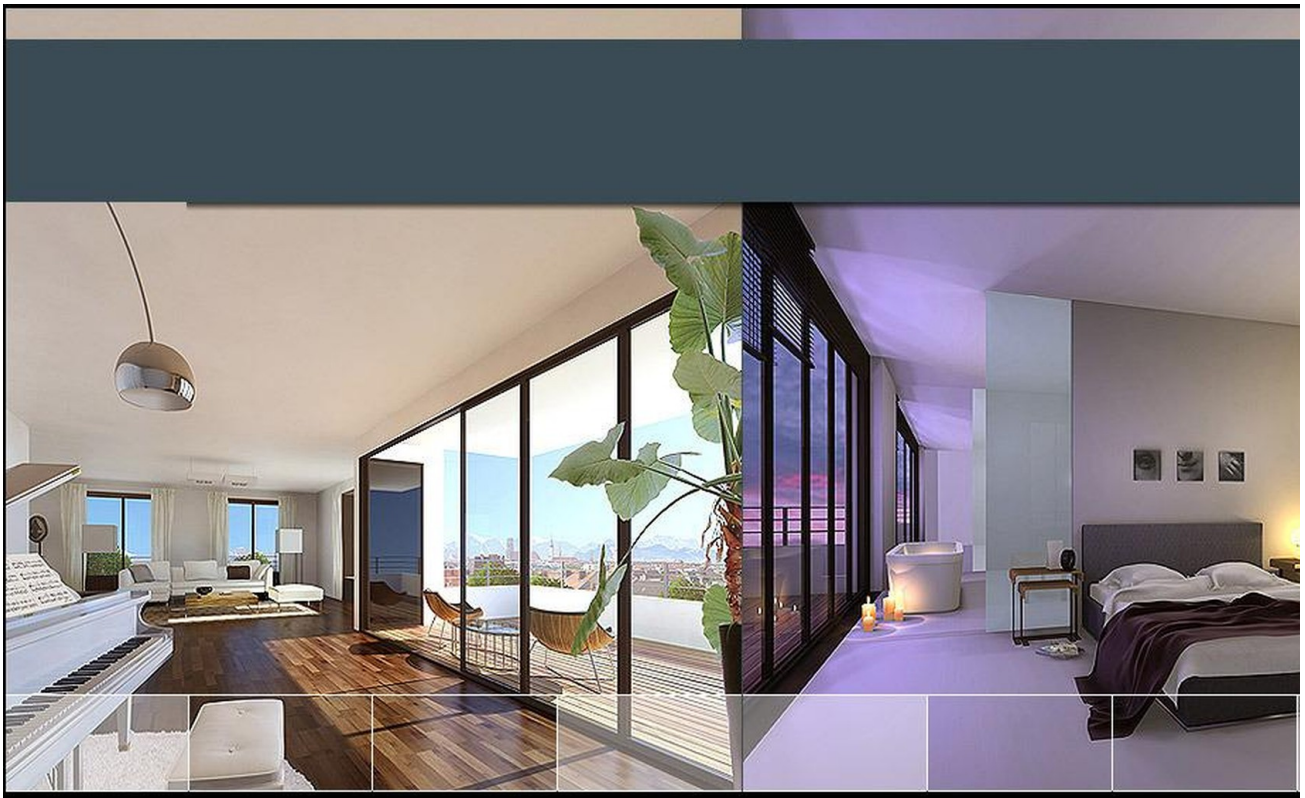


Blick vom Olympiabergr

# Exposé - Galerie



Neubau-Visualisierung Haus



Neubau-Visualisierung Wohnung

# Exposé - Galerie



Ausblick von WZ-Couch



Frauenkirche Panorama

# Exposé - Grundrisse

