

# Exposé

## Penthouse in München

### 4+2 Zi.- PENTHOUSE-Ensemble mit Traum-Dachterrassen über dem Isarhochufer- PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-328450

### Penthouse

Verkauf: **2.595.000 €**

Ansprechpartner:  
Valuebrand GmbH  
Telefon: 0177 7591763

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	208,21 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	261,80 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	32.500 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	1.025 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 6-Zi.-Designer-Penthouse-Ebene oberhalb des Herzogparks 1 min. fußläufig zum Englischen Garten sucht ihresgleichen.

Der Eigentümer hat im Dachgeschoss durch eine aufwendige Kernsanierung ein veredeltes Neubauniveau erreicht. Dabei wurde diesem Dachterrassentraum zeitgenössischer, moderner Wohnkomfort auf höchstem Niveau eingehaucht.

Das Ergebnis sind 2 Penthouse-Einheiten der Extraklasse die teils klassische Elemente aufs Feinste mit modernem Wohnkomfort, edlen Materialien und ausgesuchten Farbkonzepten verbinden. Die 6-Zimmer sind derzeit aufgeteilt in eine 4-Zimmer-Einheit mit 161,45 qm und eine separate spektakuläre 2-Zimmer Einheit mit 46,76qm und über 4,10m Raumhöhe, die derzeit als Einliegerwohnung mit separatem Eingang konzipiert ist.

Hier sind Büro/Wohnen/Nanny/Kinder/Großeltern/Einlieger-Wohnungskombinationen oder auch eine vorübergehende Vermietung mit späterer Selbstnutzung denkbar.

Ebenso kann die 2-Zimmer Einliegerwohnung zu einer großen Wohnung mit bis zu 6 Zimmer mit dem 4-Zimmer-Penthouse verbunden werden. Durch verschiedene Grundrissoptionen mit Wandöffnungen oder Türen auf Kundenwunsch sind sehr interessante Wohnoptionen möglich, was im Preis inbegriffen ist.

Beim Betreten des sehr gut erhaltenen zurückhaltenden Gebäudes erreicht man entweder über das großzügige Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug die Penthouse-Ebene.

Eine neue Farbgebung der Außenfassade und des Treppenhauses sind in 2025 geplant.

In der 4-Zi. Einheit angekommen, erwartet Sie die repräsentative Diele. Ins Auge sticht sofort das mit viel Gespür abgestimmte Beleuchtungskonzept, das in der Farbe Kaschmir gehaltene Weitzer Parkett sowie die weißen, stumpf einschlagenden überhohen 2,40m Innentüren. Nachdem sich diese exklusive Einheit über zwei Ebenen erstreckt, wird dem Besucher ein loftartiges „Haus-im-Haus“ Gefühl vermittelt.

Von hier aus erreichen Sie sämtliche Räumlichkeiten mit beeindruckenden Raumhöhen von bis zu 2,92m, sowie den über ein paar Stufen verbundenen, lichtdurchfluteten Living-Room mit offenem Ess- und Küchenbereich und sonderangefertigter Designer-Küche in edel zeitloser Farbabstimmung und Gaggenau-Geräten, der auch Ihre Gäste begeistern wird.

Gekrönt wird der Wohnbereich mit der traumhaften, einmalig großen, uneinsehbaren Dachterrasse mit Süd-Westausrichtung (über 50qm) und atemberaubenden Panoramablick, der sich weit über das Isartal und dem alten Baumbestand des Englischen Gartens zieht, eine absolute Seltenheit in München.

Umlaufender Deckenstuck, ein offener Kamin als auch Designdetails wie eine extra angefertigte Show-Wand bilden eine perfekte Symbiose von historischem Flair und modernem Wohnkomfort in zeitloser, wertiger Designabstimmung.

Einen weiteren Höhepunkt findet die edle Atmosphäre im Masterbad. Durch die in schwarz glänzend im Marmorfinish gehaltene bodenebene Regendusche mit indirekter Beleuchtung und der freistehenden Designer-Badewanne inkl. Vola Armaturen, gekrönt von einer Kristall-Pendelleuchte, wurde hier ein bezaubernder Rückzugsort geschaffen.

Angrenzend an die 4-Zi. Einheit findet sich das spektakuläre 2-Zi. Penthouse-Juwel mit eigener großen Dachterrasse außerordentlich ruhig mit Ausrichtung ins Naturschutzgebiet an.

Ursprünglich für den Eigenbedarf entwickelt wird hier die Exklusivität nochmal auf ein ganz besonderes Niveau gehoben.

Das majestätisch anmutende Entrée mit einer Lichtkuppel in über 4m Raumhöhe wurde als Küchen-Ankleidebereich in Maßanfertigung höchster Güte konzipiert.

Dieses Penthouse vereint nahezu aller im Trend liegenden innenarchitektonischen Designer-Highlights, die noch für Jahrzehnte als zeitlos gelten werden.

Ein übergroßer Einzelstellplatz (Kein Duplex) und 2 Kellerabteile runden diese beiden exklusiven Einheiten ab.

## Ausstattung

Ausstattung

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG ALLER EINHEITEN:

- Größtenteils neue 3-fach verglaste, hoch energieeffiziente Fenster (zweifarbige) mit neuen elektrischen Rollladenelementen
- Komplett neue Elektroinstallation samt Verteilung und Verkabelung
- Neue Wohnungseingangstüren in Sonderhöhe 2,10m
- Hochwertiges Weitzer Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Farbe Kaschmir, Astfrei in bester Sortierung, teilweise Fischgrätverlegung
- Innentüren in Sonderhöhe (über 2,40m) mit Streifenelementen und Tectusbänder, stumpf einschlagend
- Designer Deckenleuchten
- Designer-LED-Einbauspots
- Deckenvouten mit LED-Einbauspots und Warm/Kalt-Stimmung-LED-Beleuchtung
- RGBW-LED-Beleuchtung mit Sondervouten mit Fernbedienung in Bädern
- Extrahohe Schreiner- Einbauspiegelschränke mit diversen LED-RGB-Einbau und Aufbauleuchten
- Nischenablage in Duschen integriert
- Elektrische Fußbodenheizung In Bädern
- Bad Designerheizkörper in Bädern in Sonderfarben und Modellen

AUSSTATTUNGSLISTE 4-ZIMMER PENTHOUSE:

- Neu lackiertes Fenster mit 3-fach großen Glasschiebeelementen im Wohnzimmer
- Wandleuchten bronze matt farblich abgestimmt
- Teils neue Wand-Designerheizkörper in Sonderfarben bronze/gold matt
- Designer Einbauküche in champagner/schwarz mit Feinsteinzeugfliesen-Rückwand Sahara Black mit einzigartiger LED-Glas-Installation
- High-End-Arbeitsplatte: Dekton
- Hochwertige Marken-Küchengeräte: Gaggenau Backofen und Mikrowelle
- Elica Kochfeld mit Dunstabzug
- Franke Granitspüle
- Show-Wand mit 160x160cm Fliese Sahara Black mit Holz-Akustikpaneelen -Umrahmung im Wohnzimmer
- Original-Stuck im Wohnzimmer und Einbau Spots
- Offener Kamin mit Marmor-Einfassung

- Dachterrasse: elektrische Markise, Glasbrüstung, heller Fliesenbelag, Wasseranschluss und automatisches Bewässerungssystem
- Walk-In-Duschen mit Regenbrausen, Glas und schwarz matten Elementen
- Hochwertigste italienische und spanische Fliesenbeläge in Grau Matt mit Natursteinadern und Nero Marquina
- Freistehende Badewanne mit Vola-Armaturen im Masterbad
- Waschmaschinen – Anschluss
- Villeroy & Boch Armaturen in Sonderfarbe schwarz matt/chrom
- Mineralgusswaschbecken In Bädern in weiss matt mit Unterschrank

#### AUSSTATTUNGSLISTE 2-ROOMS-PENTHOUSE:

- Über 4,10 Meter hohes saalartiges Entrée mit Sky-Light und beeindruckenden Möbel-Lichtinstallationen
- Sensationelle High-End-Küche vom Schreiner mit über 2,80m Höhe in Sonderfarbe Individual Rose-Champagne-Mix und Garderobe mit LED-Einbauten und Einbau-Lamellen-Raumteiler + Wandspiegel mit LED-Glas-Installation + Garderobe und Schuhschrank
- High-End-Küchengeräte: V-Zug Backofen, Bora Kochfeld, Grohe Warm Sunset Armatur
- Dekton Reverie und Feinsteinzeug Noir Saint Laurent in Küche mit LED-Glasregal
- Neueste Occhio Mito Cosmo Move in Rosegold, elektrisch versenkbar in Decke
- Wohnwände mit Akustikpaneelen + Feinsteinzeugfliese in Natursteinoptik
- RGBW-LED-Beleuchtung in allen Räumen mit Sondervouten mit Fernbedienung
- High-End-Küchengeräte: V-Zug, Bora
- 2,50m Türe Westag Homapal in Spezialoberfläche zweifarbig kupfer/rose
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Waschtisch mit Unterschrank in Corian und Sonderfarbe abgestimmt auf die Fliesen
- Sondertüren mit Oberlicht mit schwarz matten Streifen
- Karcher Tür und Fenstergriffe in Sonderfarben raumweise
- Vorrichtung für Klimaanlageanschluss
- Neuer Fassadenanstrich im Terrassenbereich
- Terrassenbelag in Naturstein

#### WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Großer Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit über 6m Länge
- Kellerraum, gemauert und fest verschließbar mit Fenster und eigener Beleuchtung
- Das Mobiliar kann auf Wunsch vollständig oder teilweise übernommen werden
- Zusätzliche Duplex Stellplätze zu mieten oder kaufen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Sonstiges:

Gerne lassen wir Ihnen ausführliche Exposés für jede Einheit zukommen.

Ebenso stehen wir Ihnen jederzeit für ein Beratungsgespräch sowie einen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Die Einheiten werden provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

## Lage

Bogenhausen, eine der begehrtesten Stadtteile im Osten von München, besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Leben und grüner Idylle. Mit einer Lage entlang der Isar und dem Englischen Garten sowie der Nähe zur Innenstadt bietet dieser Stadtteil eine lebendige, dennoch entspannte Atmosphäre.

Bogenhausen erstreckt sich über eine Fläche von rund 23 Quadratkilometern und beherbergt eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten, von historischen Villen und großzügigen Wohnhäusern bis zu modernen Apartmentkomplexen. Die Architektur reicht von Jugendstil bis zeitgenössische Bauweise, was für eine facettenreiche Ästhetik sorgt.

Ein Höhepunkt Bogenhausens ist der Prinzregentenpark, ein malerischer Ort für Erholung und Spaziergänge. Hier erstrecken sich weitläufige Grünflächen, inmitten derer der Prinzregent-Luitpold-Turm thront und einen atemberaubenden Blick über die Stadt bietet.

Bogenhausen ist auch ein medizinisches Zentrum Münchens, da es zahlreiche renommierte Krankenhäuser beheimatet, darunter das Klinikum Bogenhausen. Dies trägt zur hohen Lebensqualität des Stadtteils bei.

Die Einkaufs- und Gastronomieszene ist vielfältig. Die Prinzregentenstraße ist bekannt für ihre exklusiven Boutiquen und gehobenen Restaurants. In den umliegenden Vierteln finden sich zudem gemütliche Cafés und Märkte, auf denen man frische Lebensmittel und lokale Spezialitäten kaufen kann.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die nur 100 Meter entfernte Buslinie verbindet Bogenhausen mit dem Rest der Stadt. Die Nähe zur Autobahn A94 erleichtert auch die Anreise mit dem Auto.

- München Altstadt-Lehel ist in ca. 7 min. mit dem Auto erreichbar

Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zB. Richtung Innenstadt:

- Tram 17 zum Karlsplatz (Stachus)

- Tram 37 zum Effnerplatz

- Bus 188

- Bus 189

- U4

- Bus 50 (Alte Heide)

Der Poschinger Weiher, sowie der Feringasee ist nur ca. 8 min entfernt

Insgesamt ist Bogenhausen ein Stadtteil, der sowohl für Familien als auch für Singles und Senioren attraktiv ist. Die ruhige, grüne Umgebung mit Seen und die Nähe zur Innenstadt machen ihn zu einem begehrten Wohnort in München.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Große Süd-West-Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Park-Feeling Terrassen-Traum



Hochwertige Materialien



# Exposé - Galerie



Schreiner-Einbauküche m. Kamin



Viel Platz für eigene Ideen

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutet



Space im Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Ausgewählte Feinsteinz. Fliese



Wunderschöner Echt-Stuck

# Exposé - Galerie



Show-Wand



Eingangsbereich mit Garderobe

# Exposé - Galerie



Masterschlafzimmer



Flurbereich zum Schlaftrakt

# Exposé - Galerie



Zugang: Kinder / Bürozimmer



Gäste-SZ 1 Kinder/Bürozimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-SZ 2 Kinder/Bürozimmer



Masterbad - Wohlfühloase

# Exposé - Galerie



Hochwertigste Materialanmutung



Gäste / Kinder-Duschbad



# Exposé - Galerie



Edelste Feinsteinzeugfliesen



High-End-Tür-Beschläge

# Exposé - Galerie



Luftbild Herzogpark



2-Zi.- Penthouse-Entree 4,10m

# Exposé - Galerie



Individuelles Wohnkonzept



High-End Schreiner Küche

# Exposé - Galerie



Edles Fischgrät-Parkett



Schlafen auf höchstem Niveau

# Exposé - Galerie



Bar-Bereich

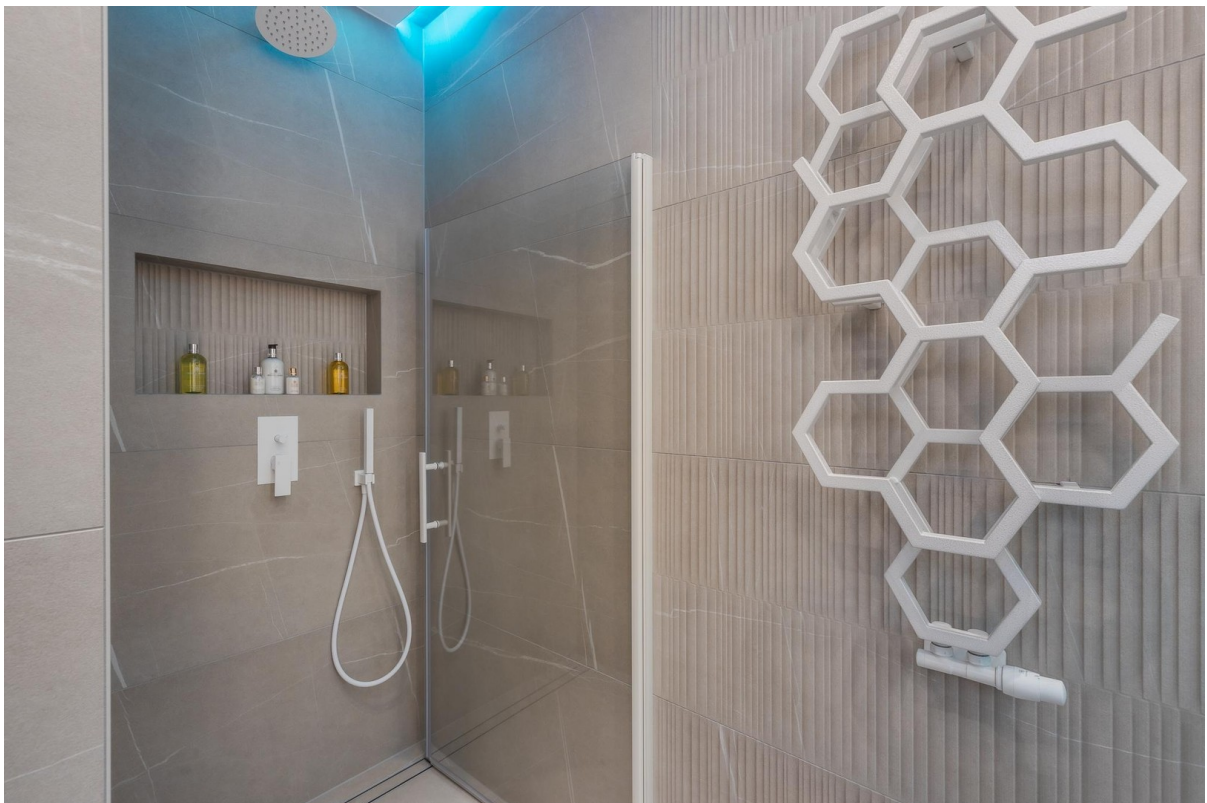


TV-Wände mit Akustikpaneelen

# Exposé - Galerie



Luxus-Duschbad



Wohlfühl Dusch-Oase

# Exposé - Galerie



Corian-Waschtisch



Farblich abgestimmtes Inventar

# Exposé - Galerie



Waschmaschinen-Nische



Extra-Vorrats / Abstellraum



# Exposé - Galerie



Designer-Heizkörper



Gemütliche Atmosphäre

# Exposé - Galerie



Zugang Dachterrasse



Traum-Natur auf West-Terrasse

# Exposé - Galerie



Flächenbündiges Bora Kochfeld



Glas-Design-Küchen-Elemente

# Exposé - Galerie



Farblich abgestimmte Armatur



Individuelle Drückergarnituren

# Exposé - Galerie



Designer-Wandleuchten



Occhio Mito Cosmo Move in Rose

# Exposé - Grundrisse

## Plan Whg. 25 Flächenberechnung:

Masterschlafzimmer	ca. 23,64 m <sup>2</sup>
Masterbad	ca. 9,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 11,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,52 m <sup>2</sup>
Kochen/ Wohnen	ca. 41,35 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,84 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,97 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 8,46 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 1,68 m <sup>2</sup>
Terrassen insgesamt (ca. 90,83 m <sup>2</sup> /2)	ca. 45,42 m <sup>2</sup>

**Summe Whg. 25** ca. 161,45 m<sup>2</sup>



## Plan Whg. 26 Flächenberechnung:

Kochen / Wohnen	ca. 22,84 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 0,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 11,04 m <sup>2</sup>
Terrasse 16,33/2	ca. 8,17 m <sup>2</sup>

**Summe Whg. 26** ca. 46,76 m<sup>2</sup>

Grundriss M 1:100

Grundriss 4+2 Variante 1

# Exposé - Grundrisse

## Plan Whg. 25 Flächenberechnung:

Masterschlafzimmer	ca. 23,64 m <sup>2</sup>
Masterbad	ca. 9,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 11,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,52 m <sup>2</sup>
Kochen/ Wohnen	ca. 41,35 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,84 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,97 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 8,46 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 1,68 m <sup>2</sup>
Terrassen insgesamt (ca. 90,83 m <sup>2</sup> /2)	ca. 45,42 m <sup>2</sup>
<b>Summe Whg. 25</b>	<b>ca. 161,45 m<sup>2</sup></b>



## Plan Whg. 26 Flächenberechnung:

Kochen / Wohnen	ca. 22,84 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 0,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 11,04 m <sup>2</sup>
Terrasse 16,33/2	ca. 8,17 m <sup>2</sup>
<b>Summe Whg. 26</b>	<b>ca. 46,76 m<sup>2</sup></b>

Grundriss M 1:100

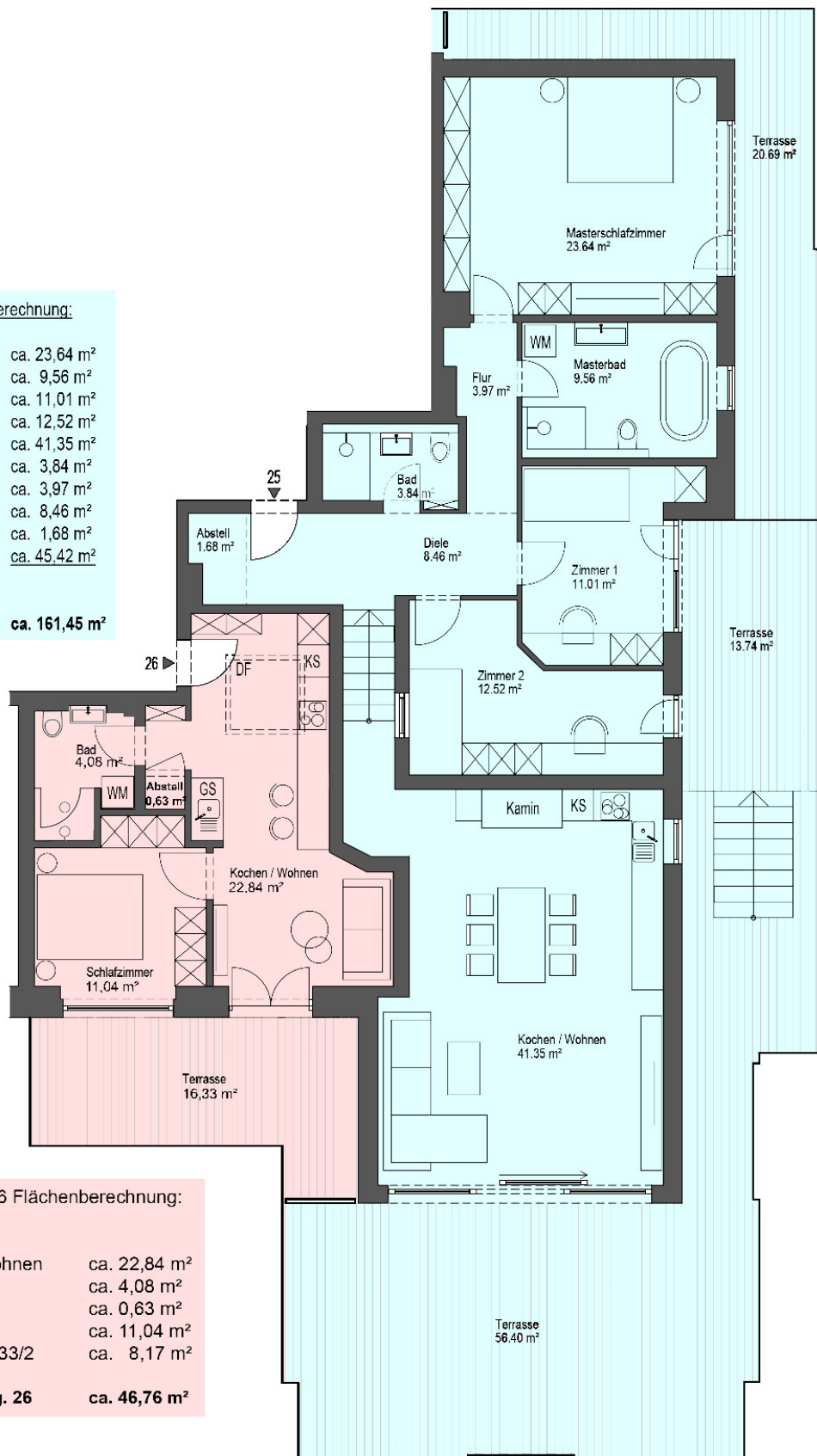
Grundriss 4+2 Variante 2

# Exposé - Grundrisse

## Plan Whg. 25 Flächenberechnung:

Masterschlafzimmer	ca. 23,64 m <sup>2</sup>
Masterbad	ca. 9,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 11,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,52 m <sup>2</sup>
Kochen/ Wohnen	ca. 41,35 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,84 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,97 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 8,46 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 1,68 m <sup>2</sup>
Terrassen insgesamt (ca. 90,83 m <sup>2</sup> /2)	ca. 45,42 m <sup>2</sup>

**Summe Whg. 25 ca. 161,45 m<sup>2</sup>**



## Plan Whg. 26 Flächenberechnung:

Kochen / Wohnen	ca. 22,84 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 0,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 11,04 m <sup>2</sup>
Terrasse 16,33/2	ca. 8,17 m <sup>2</sup>

**Summe Whg. 26 ca. 46,76 m<sup>2</sup>**

Grundriss M 1:100

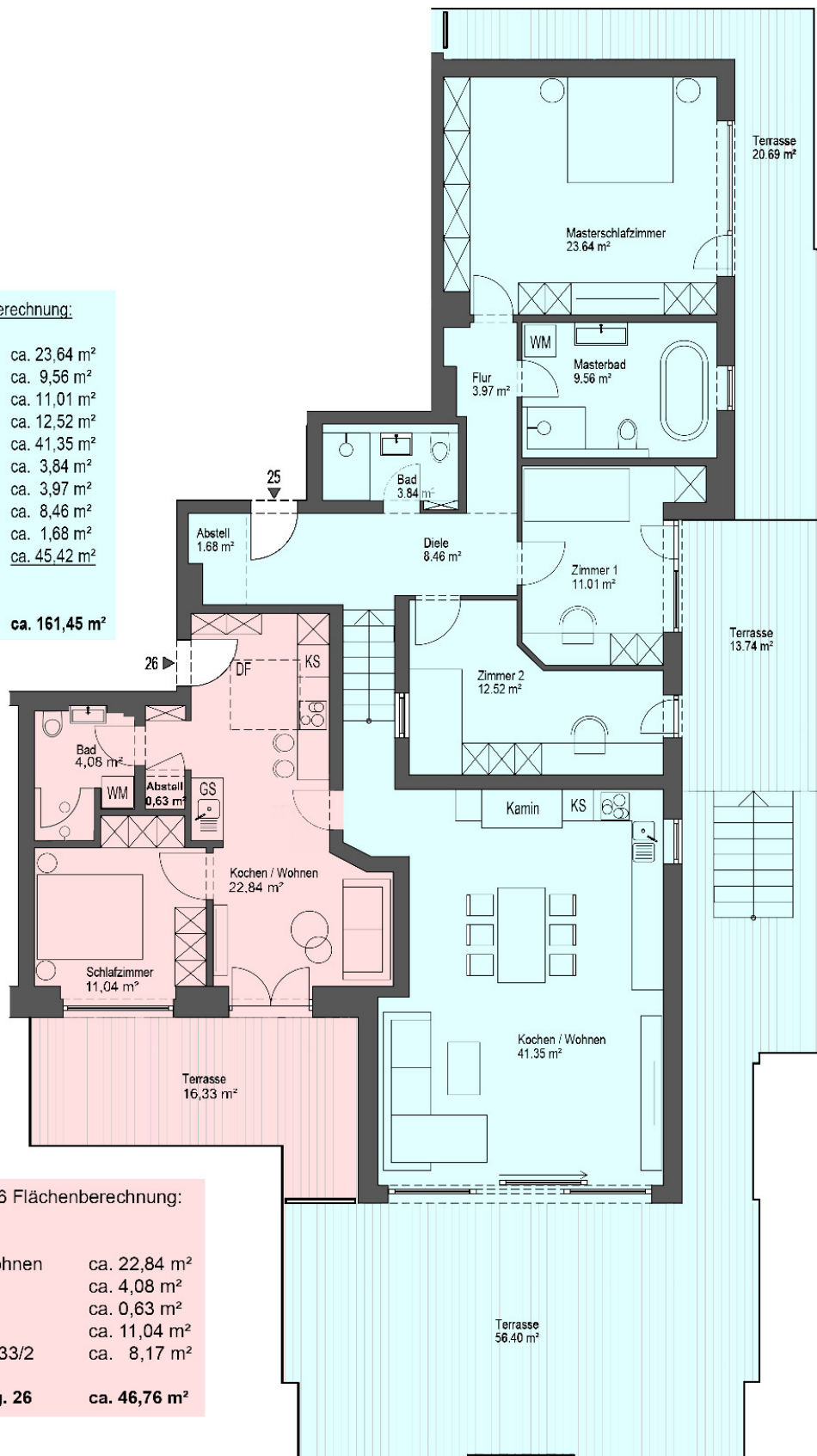


# Exposé - Grundrisse

## Plan Whg. 25 Flächenberechnung:

Masterschlafzimmer	ca. 23,64 m <sup>2</sup>
Masterbad	ca. 9,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 11,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,52 m <sup>2</sup>
Kochen/ Wohnen	ca. 41,35 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,84 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,97 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 8,46 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 1,68 m <sup>2</sup>
Terrassen insgesamt (ca. 90,83 m <sup>2</sup> /2)	ca. 45,42 m <sup>2</sup>

**Summe Whg. 25 ca. 161,45 m<sup>2</sup>**



## Plan Whg. 26 Flächenberechnung:

Kochen / Wohnen	ca. 22,84 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 0,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 11,04 m <sup>2</sup>
Terrasse 16,33/2	ca. 8,17 m <sup>2</sup>

**Summe Whg. 26 ca. 46,76 m<sup>2</sup>**

Grundriss M 1:100