

NEUBAU AM NOCKHERBERG: EXKLUSIVES 4-ZI.-PENTHOUSE MIT 2 GROSSZÜGIGEN DACHTERRASSEN – FREIRAUM ÜBER DEN DÄCHERN MÜNCHENS

Objekt: Nockherberg Süd • Regerstr. x • 81541 München
2.999.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	Nockherberg Süd
Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	6
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	2 Tiefgaragenstellplätze à 44.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Nutzfläche	ca. 49 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
PLZ	81541
Ort	München
Kaufpreis	2.999.000,00 €
Außen-Provision	3 % Käuferprovision zzgl. 19 % gesetzl. MwSt.
Hausgeld	524,19 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Penthouse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61,8 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B



Objektbeschreibung

Penthouse am Nockherberg – Eine außergewöhnliche Adresse. Ein außergewöhnliches Zuhause. Exklusives Wohnen über den Dächern Münchens

Auf dem geschichtsträchtigen Areal der ehemaligen Paulaner Brauerei entstand 2023 mit „Am Nockherberg Nord“ eines der exklusivsten Wohnquartiere Münchens. Wo einst bayerische Brautradition zu Hause war, vereinen sich heute zeitlose Architektur, anspruchsvolle Stadtplanung und eine außergewöhnliche Wohnqualität zu einem Lebensraum der Extraklasse.

Im begehrten Stadtteil Au-Haidhausen präsentieren sich elegante Wohngebäude, eingebettet in liebevoll gestaltete Park- und Grünanlagen. Das harmonische Zusammenspiel aus moderner Architektur, hochwertigen Materialien und einer ruhigen, grünen Umgebung schafft ein Wohnambiente, das urbane Eleganz und entspannte Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet.

Als Krönung dieses außergewöhnlichen Ensembles erwartet Sie diese exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung – eine Immobilie, die höchste Ansprüche an Design, Komfort und Privatsphäre erfüllt.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, fließende Übergänge zwischen Wohnen, Kochen und Essen sowie eine bis ins Detail durchdachte Grundrissgestaltung verleihen der Wohnung eine beeindruckende Großzügigkeit. Bodentiefe Fensterfronten holen das Licht in jeden Raum und eröffnen einen spektakulären Panoramablick über die Dächer Münchens bis hin zur markanten Skyline der Innenstadt.

Edle Materialien, exzellente Handwerksqualität und eine kompromisslos hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohngefühl von zeitloser Eleganz. Jedes Detail wurde mit höchstem Qualitätsanspruch ausgewählt und fügt sich zu einem harmonischen Gesamtkonzept zusammen, das Ästhetik und Funktionalität auf höchstem Niveau vereint.

Diese Penthousewohnung ist weit mehr als eine exklusive Immobilie – sie ist ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt, ein Ausdruck von Stil und Individualität sowie eine seltene Gelegenheit, Wohnen in einer der begehrtesten Adressen Münchens neu zu erleben.

Ausstattungsbeschreibung

Die Penthousewohnung überzeugt durch ihre hochwertige Bauausführung, eine moderne Architektursprache und eine zeitlos elegante Innenausstattung. Bodentiefe Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen Ausblicke auf die großzügigen Grünanlagen des Quartiers sowie über die Dächer der Münchner Innenstadt.

Der durchdachte Grundriss verbindet einen großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit klar gegliederten Privatbereichen. Eine hochwertige Einbauküche, ein separater Ankleidebereich sowie zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Dachterrassen mit einer Gesamtfläche von rund **80 m²**. Die ca. **40 m² große Südwestterrasse** erweitert den Wohnbereich und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Eine weitere, ebenfalls rund **40 m² große Dachterrasse** ist von allen Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern direkt zugänglich. Penthousewohnungen mit einer derart großzügigen privaten Außenfläche zählen in München zu den seltenen Angeboten und unterstreichen die Exklusivität dieser Immobilie.

Alle Wohnräume verfügen über eine Deckenhöhe von ca. **2,80 m**, hochwertiges Eichenparkett sowie eine individuell regulierbare Fußbodenheizung. Die beiden Badezimmer sind mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen, bodengleichen Glasduschen, einer Badewanne und hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet.

Ein großzügiges Kellerabteil sowie **zwei Tiefgaragenstellplätze** in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Ausstattungsmerkmale

Alle Highlights auf einem Blick:

- * Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung in hochwertiger Bauqualität
- * Großzügiges Raumkonzept mit ca. **2,80 m** lichter Raumhöhe
- * Bodentiefe Fenster- und Fenstertürelemente für optimale Belichtung
- * Elektrisch betriebene Raffstores bzw. Rollläden
- * Weitläufiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche und Markenelektrogeräten
- * Zwei Dachterrassen mit einer Gesamtfläche von ca. **80 m²**
- * Ca. **40 m²** große, nach Südwesten ausgerichtete Hauptterrasse am Wohnbereich
- * Zweite Dachterrasse mit direktem Zugang von allen Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern



- * Hochwertiger Eichenparkettboden in sämtlichen Wohnräumen
- * Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- * Zwei hochwertig ausgestattete Tageslichtbäder mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Badewanne, großformatigen Feinsteinzeugfliesen und Design-Sanitärobjekten
- * Separater Ankleidebereich
- * KNX-Gebäudeautomation (Smart Home) sowie strukturierte Homeway-Multimediaverkabelung
- * Videogegensprechanlage
- * Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- * Barrierefreier Personenaufzug von der Tiefgarage bis in das Penthousegeschoss
- * Großzügiges Kellerabteil
- * Zwei komfortable Einzelstellplätze in der Tiefgarage
- * Energieeffiziente Bauweise mit Fernwärmeversorgung der Stadtwerke München
- * Repräsentativ gestalteter, begrünter Innenhof mit direktem Übergang zur öffentlichen Parkanlage

Lage

München zählt zu den attraktivsten Metropolen Europas und verbindet wirtschaftliche Stärke mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Das Wohnquartier „Am Nockherberg Nord“ befindet sich im begehrten Stadtteil Au-Haidhausen – einer der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die Kombination aus urbanem Leben, kurzen Wegen und der unmittelbaren Nähe zur Isar macht diesen Standort besonders attraktiv.

Ob ein Spaziergang zum Biergarten am Nockherberg, eine Fahrradtour entlang der Isar oder ein Besuch der Münchner Innenstadt, des Deutschen Museums oder der Philharmonie im Gasteig – zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Darüber hinaus besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus, Tram, U- und S-Bahn. Der Rosenheimer Platz liegt nur wenige Gehminuten entfernt; von dort erreichen Sie den Marienplatz in nur zwei S-Bahn-Stationen. Auch die Rosenheimer Straße, die Balanstraße, der Mittlere Ring sowie die A 8 sind in kurzer Zeit erreichbar..



Hinweise

Haftung: Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer oder aus öffentlich zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Flächen, Mieteinnahmen, Betriebskosten, Renditeberechnungen und wirtschaftliche Prognosen sind unverbindliche Circa-Angaben und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notar. Kaufvertrages.

Provision: 3 % Käuferprovision zzgl. 19 % gesetzl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Neubauensemble



Neubauensemble-



Neubauensemble



Neubauensemble



Blick auf die Dachterrasse



Wohn- u. Essbereich



Dachterrasse Ostausrichtung



Herrlicher Ausblick



Wohn- u. Essbereich



Küche mit hochwert. Einbauten



Blick auf die Terrasse



Schlafzimmer-Ankleide



Schlafzimmer



Extra Abstellkammer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Badewanne



Entrée



Aufzug



Elegante Hausfassade

Grundriss

4-ZIMMER-WOHNUNG

HAUS 3 | WOHNUNG 40

6. OBERGESCHOSS



4-Zimmer-Wohnung	
Haus 3, Wohnung 40, 6. OG	
Wohnen	20,41 m²
Kochen/Essen	21,16 m²
Bibliothek	10,45 m²
Schlafen	16,34 m²
Kind	12,60 m²
Büro	10,40 m²
Bad	7,60 m²
Duschbad	6,67 m²
Diele	5,31 m²
Flur	2,73 m²
Garderobe	1,39 m²
Abstellraum	1,34 m²
Terrasse Hof (37,47 m²)	11,37 m²
Terrasse Park (32,72 m²)	10,18 m²
Wohnfläche gesamt	137,95 m²

Maßstab 1:100 | 1 m |
HKV/ELT = Heizkreisverteiler/Elektroverteiler
☐ = Waschmaschinenanschluss
~ = abgehängte Decke

Grundriss



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.