



**WOHNEN AUF HÖCHSTEM  
NIVEAU IM HERZEN  
SCHWABINGS!  
3-ZIMMER-PENTHOUSE MIT 56  
m<sup>2</sup> TOLLER DACHTERRASSE**

Objekt: Osterwaldstr. 84 • Osterwaldstr. 84 • 80805 München  
2.920,50 €



Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching  
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34  
Immo-Mac | info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

## Daten im Überblick

ImmoNr	Osterwaldstr. 84
Befuerung	Erdgas leicht
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Garage à 120,00 € (Miete)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Straße	Osterwaldstr.
Hausnummer	84
PLZ	80805
Ort	München
Nebenkosten	395,00 €
Warmmiete	3.435,50 €
Kaution	8.761,50 €
Kaltmiete	2.920,50 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Penthouse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Verfügbar ab (Text)	01.06.2024
Baujahr	2012
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	113,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht



Energieeffizienzklasse

D

---



## Objektbeschreibung

Genießen Sie ein unvergleichliches Wohnambiente in einer Immobilie von außergewöhnlichem Wert: Die Premiumlage im begehrten Münchner Szeneviertel Schwabing macht dieses Angebot zu einer Seltenheit. Unter dem kreativen Einfluss von Top-Architekten und Innenausstattern wurde 2012 ein attraktives Wohnensemble errichtet, das höchstmöglichen Standard an Lebensqualität und Lifestyle erfüllt.

Erleben Sie hier das facettenreiche Wechselspiel zwischen moderner Architektur mit eleganten Fassaden und einen unvergleichlichen Blick auf den Schwabinger Bach und gegenüberliegenden Englischen Garten.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit offenen, luftig-hellen Räumen und stilvollen Details bei der Innenausstattung, lassen diese 3-Zimmer-Penthousewohnung zu einem besonderen Wohnerlebnis werden.

Edle Design-Bäder setzen, elegante Akzente im anspruchsvollen Wohnambiente und ein durchdachtes Design-Konzept in gehobener Luxus-Ausstattung verleiht der Wohnung eine einzigartige Atmosphäre.

Das harmonische Zusammenspiel von erstklassigen edlen Materialien und stilvollen Details schafft ein anspruchsvolles Wohnambiente.

Überzeugen Sie sich während einer gemeinsamen Besichtigung selbst davon!

## Ausstattungsbeschreibung

Großzügige, offene Wohn- und Schlafbereiche mit fließenden Übergängen zu Essplatz und der Küche, gut geschnittene Schlaf- / Arbeits- und Kinderzimmer, ein Designerbad und sep. Gäste-WC und ein separater Ankleideraum, verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit praktischen Aspekten.

Alle Wohnräume haben eine großzügige Raumhöhe und sind fast durchgehend mit einem hochwertigen Parkettboden, farblich abgestimmten Sockelleisten und einer individuell regulierbaren Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein elegantes Entrée versehen mit Granitfliesen empfängt Sie freundlich und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.

Wohlfühlkomfort auf höchstem Niveau verspricht der lichtdurchflutete ideal geschnittene Wohn- und Essbereich mit einer vollausgestatteten Einbauküche. Aktuell ist eine sehr stilvolle Nolte



Einbauküche mit Granitplatte und premium E-Geräten eingebaut, die vom Vormieter gerne abgelöst werden kann.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie auf die großzügige, zur Süd - Westseite ausgerichtete Sonnenterrasse (56 qm). Auch werden alle Schlafbereiche von der Sonnenterrasse ummantelt, die von jedem Zimmer aus begehbar ist! Somit können Sie die Sonnenstrahlen in ruhiger und idyllisch grüner Wohnlage von jeder Ausrichtung aus genießen. Dies entspricht absoluter Wohnqualität!

Das moderne und stilvolle Badezimmer, mit einer großen bodengleichen gläsernen Dusche und einer schönen, gemütlichen Badewanne wurden geschmackvoll mit hochwertigen Granitfliesen ausgestattet.

Den Abschluss bildet ein großzügiges Kellerabteil und ein Garagenstellplatz.

## Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihr Interesse für dieses exklusive Neubauensemble geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Bitte bewerben Sie sich dazu mit ein paar aussagekräftigen Informationen per E-Mail an:  
info@immo-mac.de

Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team

Die Objektangaben (technische Maße, Mietkonditionen usw.) wurden uns vom Objekteigentümer zur Verfügung gestellt. Hierfür haftet nicht der Objektanbieter. Maße sind am Objekt zu nehmen. Zwischenvermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.

## Lage

Wohnen in unwiederbringlicher Lage: Ihr neues Zuhause zählt unbestritten zu den begehrtesten Adressen ganz Münchens. Es liegt im pulsierenden Szeneviertel Schwabing, das schon immer Heimat von Künstlern und Freigeistern war und heute eine spannende Mischung aus Kultur, Shopping und Innovation beherbergt.

Zu diesem besonderen Flair kommt die Ruhe, die aus den Weiten des benachbarten Englischen Gartens strömt: Die Wälder und Wiesen der grünen Lunge Münchens laden mit ihrem grenzenlosen Wegenetz zum Durchatmen und Entspannen oder auch zu sportlichen Aktivitäten ein.



Es eine Gelegenheit, die sich nicht oft bietet: Wohnen in Schwabing, nur wenige Schritte vom berühmten Englischen Garten entfernt. Wohnen, das höchste Ansprüche an Exklusivität erfüllt.

Wohnen, das seinen zeitgemäßen Charakter entfaltet und zahllose Vorzüge auf sich zu vereinen weiß. Ganz gleich, wonach Ihnen der Sinn steht - hier finden Sie Ihre perfekte Ausgangslage und grenzenlose Möglichkeiten für Alltag und Freizeit. Zum Arbeitsplatz bei internationalen Unternehmen, zum Shopping in die Boutiquen des Viertels oder in die angrenzende Innenstadt, Kultur rund um die Münchner Freiheit oder Genuss im breit gefächerten Gastroangebot, durchs Grüne joggen bis zu den Ufern der Isar oder über den nahegelegenen Autobahnanschluss zum Flughafen: Hier steht Ihnen die Welt offen. Vieles ist in bequemer fußläufiger Entfernung oder nur eine Fahrradlänge entfernt.

Aufregende Abwechslung und Großstadttrubel oder idyllische Ruhe, umgeben von Grün? Genießen Sie doch einfach beides - und die schönsten Seiten Münchens.



Sonnenterrasse



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Entrée



Flur



Idyllisches Traumobjekt



Idyllisches Traumobjekt-03



Ausblick



Hauszugang

## Grundriss



Grundriss



Grundriss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4  
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34  
Mobil: 00491733626890

E-Mail: [info@immo-mac.de](mailto:info@immo-mac.de)

### 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.