NEUBAU AM ALTEN EISWERK: PREMIUM 3-ZI.-PENTHOUSE MIT 2 DACHTERRASSEN IN DER AU

Objekt: Am Alten Eiswerk • Falkenstr. 11 • 81541 München / Au
1.695.000,00 €



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	Am Alten Eiswerk
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 55.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 93 m^2
Nutzfläche	ca. 8 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Straße	Falkenstr.
Hausnummer	11
PLZ	81541
Ort	München / Au
Kaufpreis	1.695.000,00 €
Außen-Provision	1,5 %
Hausgeld	532,49 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Penthouse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	2020
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	57,2 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B

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

Objektbeschreibung

NEUES WOHNEN AM NOCKHERBERG!
Gehobenes, urbanes Wohnen in der begehrten Münchner Au, einem Stadtteil, der durch seine zentrale Lage, erstklassige Anbindung und zahlreiche Parkanlagen begeistert. Erleben Sie ein besonders repräsentatives Zuhause, das über allem thront und mit anspruchsvoller Gestaltung, maßgeschneiderten Designausstattung und entspannter Privatsphäre seine unverwechselbare Faszination entfaltet Erlesener Wohngenuss ganz oben.

Das Areal am Alten Eiswerk am Nockherberg, war lange Zeit der Bierkultur der Paulaner Brauerei gewidmet. Unter dem kreativen Einfluss von Top-Architekten und Innenausstattern wurde 2020 „AM ALTEN EISWERK“ 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 einer wunderschönen Parklandschaft. Mit ansprechenden Riemchenklinker Fassaden und einer reduzierten Formensprache setzt die Architektur markante Akzente und fügt sich dennoch harmonisch in die umliegende Bebauung ein. Ein zeitlos eleganter Stil und ein zugleich bestechend charmantes Ambiente: Damit ist die unverwechselbare Erscheinung dieses Wohnensemble im Herzen von der Au am besten umschrieben.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit offenen, luftig-hellen Räumen, edlen Materialien und zahlreichen technischen Finessen, zeichnen diese luxuriöse 3-Zimmer-Penthousewohnung mit traumhaftem Ausblick über die Münchener Innenstadt aus.

Überzeugen Sie sich während einer gemeinsamen Besichtigung selbst davon!

Ausstattungsbeschreibung

Moderne Fassadengestaltung, bodentiefe Fensterfronten, die nicht nur für ein beeindruckendes Lichtspiel sorgen, sondern auch den Blick auf die akzentuierte Landschaftsgestaltung des Hofareals und die Münchener Innenstadt freigeben, sowie eine unverwechselbar schöne und äußerst edle Innenausstattung sorgen für das richtige Wohlfühlklima.

Großzügige, offene Wohnbereiche mit fließenden Übergängen zu Essplatz und Küche, gut geschnittene Schlaf- / Arbeits. und Kinderzimmer, zwei Bäder und ein separater Ankleideraum und zwei Dachterrassen, verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit praktischen Aspekten.

Alle Wohnräume haben eine überdurchschnittliche Raumhöhe und sind durchgehend mit einem hochwertigen Mehrschichtparkettboden in Eiche, farbliche abgestimmten Sockelleisten und einer individuell regulierbaren Fußbodenheizung ausgestattet.

Wohlfühlkomfort auf höchstem Niveau verspricht der lichtdurchflutete ideal geschnittene Wohn- und Essbereich mit einer vollausgestatteten Einbauküche.

Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen, zur Süd - Westseite ausgerichteten Sonnenterrasse. Auch befindet sich im Schlafzimmer eine weitere Sonnenterrasse die Ihnen maximalen Komfort bietet! Somit können Sie die Sonnenstrahlen in ruhiger und idyllisch grüner Wohnlage auf zwei Dachterrassen genießen. Dies entspricht absoluter Wohnqualität!

Die modernen und stilvollen Badezimmer, mit einer großen bodengleichen gläsernen Dusche und einer schönen, gemütlichen Badewanne wurden geschmackvoll mit hochwertigen großformatigen Feinsteinfliesen ausgestattet.

Den Abschluss bildet ein großzügiges Kellerabteil und ein direkt zum Hauseingang gelegener Tiefgaragenstellplatz.

Energiewerte:
Baujahr: 2020
Zustand: Neuwertig
Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 57,20
wesentlicher Energieträger: Fernwärme
Energieeffizienzklasse : B
Warmwasser enthalten: ja

Energieausweis gültig bis
01.06.2030

Ausstattungsmerkmale

EXKLUSIV INNEN WIE AUSSEN:
• Repräsentative Dachterrassen-Eigentumswohnung über den Dächern der Münchner Au
• Besonders großzügiges Raumgefühl
• Eigenes, individuell gestaltbares Design- und Lichtkonzept
• Lichtdurchflutete Räume durch große, bodentiefe Panoramafenster
• Markeneinbauküche inkl. technischer Geräte (Herd, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination)
• Traumschönes Badezimmer mit Badewanne, Bidet, maßgefertigter Schminktisch
• En-Suite Duschbad im Schlafzimmer
• Hochwertige großformatige Feinsteinfliesen

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

• Formschöne Sanitärausstattung mit Kristallglas Spiegel
• Verchromte Armaturen und weiße Handtuchheizkörper
• Zwei große Dachterrassen Süd- West Ausrichtung
• Bodentiefe Holz-Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung gemäß EnEV-Nachweis u. Schallschutzanforderungen
• Außenliegender elektrisch betriebener Sonnen- bzw. Sichtschutz in jedem Raum
• Sonnenmarkise auf den Terrassen
• Kontrollierte Wohnraumbe- und - entlüftung
• Hochwertiger Mehrschichtparkettboden in Eiche
• Moderne Fußbodenheizung
• PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
• Energieeffiziente Bauweise gemäß EnEV 2014 (unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen seit
1. Januar 2016), Beheizung über Fernwärme
• Abgeschlossenes Kellerabteil
• Nutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsdachterrasse mit einem traumhaften Ausblick über ganz München
• Uvm....

Lage

Das neue Stadtquartier Am Alten Eiswerk in der Münchner Au verbindet Architektur und Design, Historie und Zeitgeist zu einer besonderen Adresse, die die Ansprüche an gehobenes Stadtwohnen mit viel Ruhe und Privatsphäre inmitten der pulsierenden Isarmetropole erfüllt.

Für Liebhaber von Kunst und Kultur ist ein Zuhause Am Alten Eiswerk der ideale Ausgangspunkt für inspirierende Erlebnisse in nächster Umgebung.

Vom Konzert-Highlight im Gasteig oder in der Muffathalle über einen sonntäglichen Besuch im immer wieder faszinierenden Deutschen Museum bis hin zum unkomplizierten Gastspiel im Gärtnerplatztheater sind dem eigenen Wissensdurst und Erlebnishunger keine Grenzen gesetzt.

Wer sowohl ein ruhiges Zuhause als auch ein quirliges Ausgehviertelgenießen möchte, gelangt über die Reichenbachbrücke innerhalb weniger Minuten zum Gärtnerplatz und die angrenzenden Straßenzüge.

Raumhohe Panoramafenster schaffen fließende Übergänge ins Freie und holen den Himmel und die grüne Umgebung ins Innere.

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

Die urbane Vielfalt der Stadt mit Cafés, Restaurant s, Kultur- und Freizeitangeboten liegt Ihnen direkt zu Füßen.

Zusammenfassung:
• Städtischer Lifestyle und Naturnähe in Balance
• Direkt am Auer Mühlbach gelegen und mehrere weitläufige Grünanlagen, Parks und die Isar in fußläufiger
Entfernung
• Begehrte Wohnlage in Isar- und Innenstadtnähe
• Einkaufen, Gastronomie- und Unterhaltungsangebote im direkten Umfeld
• Mit Bus, Tram, S-Bahn und U-Bahn hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden
• Rosenheimer Platz in Gehweite – von hier aus nach nur zwei S-Bahn- Stationen
• am Marienplatz
• Schnelle Erreichbarkeit zentraler Verkehrsachsen wie Rosenheimer Straße, Balanstraße, Mittlerer Ring und
A 8
uvm...

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



Entrée



Entrée

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



Küche



Küche

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



Küche



Wohnbereich

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



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich

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



Essbereich



Essbereich

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



Küche



Küche

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



Sonnenterrasse 1



Sonnenterrasse 1

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



Wunderschöner Ausblick



Schlafzimmer 1

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



Schlafzimmer 1



Sonnenterrasse 2

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



Sonnenterrasse 2



Ankleideraum

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



En-Suite Bad



Wannenbad

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



Wannenbad



Wannenbad

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



Schlafzimmer 2



Treppenhaus

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



Gemeinschafts-Dachgarten



Gemeinschafts-Dachgarten

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



Gemeinschafts-Dachgarten



Gemeinschafts-Dachgarten

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



Hauseingang



NEUBAU AM ALTEN EISWERK

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

Grundriss



Grundriss

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

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