

**DACHTERRASSENTRAUM-
PENTHOUSE IN BOGENHAUSEN
MIT 32 m² DACHT. U.
DESIGNER-AUSSTATTUNG!**

Objekt: Johanneskirchen • Johanneskirchnerstr. 95 • 81927 München
1.165.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	Johanneskirchen
Befeuernng	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 35.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 106 m ²
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Straße	Johanneskirchnerstr.
Hausnummer	95
PLZ	81927
Ort	München
Kaufpreis	1.165.000,00 €
Außen-Provision	1,5 % + MwSt.
Hausgeld	374,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Penthouse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2017
Zustand	Neuwertig



Objektbeschreibung

Gehobenes, urbanes Wohnen im begehrten München Bogenhausen-Johanneskirchen, 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, maßgeschneiderter Designausstattung und entspannter Privatsphäre seine unverwechselbare Faszination entfaltet. Erlesener Wohngenuss ganz oben.

Unter dem kreativen Einfluss von Top-Architekten und Innenausstattern wurde 2017 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 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 am besten umschrieben.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit offenen, luftig-hellen Räumen, edlen Materialien und zahlreichen technischen Feinheiten, zeichnen diese luxuriöse 4-Zimmer-Penthousewohnung mit traumhaftem Ausblick über Bogenhausen/Johanneskirchen 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 Dächer Bogenhausens/Johanneskirchens freigeben, sowie eine unverwechselbar schöne und äußerst edle Innenausstattung mit maßgefertigten Einbauten, sorgen für das richtige Wohlfühlklima.

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

Fast alle Wohn- und Schlafbereiche haben eine überdurchschnittliche Raumhöhe und sind durchgehend mit einem hochwertigen Stabparkett in Eiche, farblich 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 die großzügige, zur Westseite ausgerichteten Sonnenterrasse. Des Weiteren befindet sich im Schlafzimmer ein weiterer Zugang zur Sonnenterrasse, der Ihnen maximalen Komfort bietet! Dies entspricht absoluter Wohnqualität!

Als wahrhafte Seelenstreichler erweisen sich die außergewöhnlich schönen Badezimmer mit bodengleicher Rain-Shower-Dusche und einer gemütlichen Badewanne. Diese strahlend schön designten Badezimmer mit maßgefertigten Einbauten wurden stilvoll mit einer aufwendigen Spachteltechnik versehen und mit formschöner Sanitärausstattung sowie Designerarmaturen ausgestattet. Die Spotlights und eine moderne Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wärme und Gemütlichkeit.

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

Dank der liebevollen Gestaltung des Interieurs wie auch der Freiflächen wohnen Sie hier auf höchst ästhetischem Niveau und im Einklang mit der Natur.

Ausstattungsmerkmale

EXKLUSIV INNEN WIE AUSSEN:

- * Repräsentative Dachterrassen-Eigentumswohnung über den Dächern
- * Neubau 2017, professioneller Umbau vom Eigentümer 2019
- * Ca. 106 qm Wohnfläche + 20 qm Nutzfläche (anteilige Terrasse und Loggia)
Bogenhausens/Johanneskirchens
- * Besonders großzügiges Raumgefühl
- * Eigenes, individuell gestaltbares Design- und Lichtkonzept
- * Lichtdurchflutete Räume durch große, bodentiefe Panoramafenster
- * Markeneinbauküche inkl. technischer Geräte (Herd, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühl/Gefrierkombination, Trinkwasseraufbereitung)
- * Maßgefertigte Einbauten
- * Traumschönes Badezimmer mit Badewanne und Rain-Shower-Dusche, maßgefertigte Einbauten
- * Formschöne Sanitärausstattung mit Kristallglas-Spiegel, verchromte Armaturen und weiße Handtuchheizkörper
- * Große Dachterrassen mit 32 qm mit West Ausrichtung
- * Sonnenloggia mit faltbarer Glasfront 7 qm Südseite
- * Bodentiefe Holz-Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung gemäß EnEV-Nachweis u.



Schallschutzanforderungen

* Außenliegender elektrisch betriebener Sonnen- bzw. Sichtschutz und Insektengitter in jedem Raum

* Sonnenmarkise auf der Terrasse

* Kontrollierte Wohnraumbel- und -entlüftung

* Hochwertiger Stabparkett in Eiche

* Moderne Fußbodenheizung

* PKW-Stellplatz in der Tiefgarage

* Energieeffiziente Bauweise gemäß EnEV 2014 (unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen

Seit

* LAN-Verkabelung

* Abgeschlossenes Kellerabteil

Uvm....

Wenn wir Ihr Interesse für diese schöne Wohnung in Bogenhausen-Johanneskirchen geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Haftung: Die Objektangaben (technische Maße, Konditionen usw.) wurden uns vom Objekteigentümer zur Verfügung gestellt. Hierfür haftet nicht der Objektanbieter. Maße sind am Objekt zu nehmen.

Lage

Die Penthouse-Wohnung befindet sich im Stadtteil Bogenhausen/Johanneskirchen, der aufgrund seiner vielseitigen Umgebung und idealen Infrastruktur sehr beliebt ist. In diesem Stadtteil findet man eine Mischung aus entspannter Atmosphäre und einer Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Die Nähe zur Innenstadt macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Das angebotene Objekt genießt eine familienfreundliche Infrastruktur. Zahlreiche Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenso hervorragend. Die S-Bahn erreichen Sie in wenigen Gehminuten (Linie S8 Richtung Flughafen). Zur nächsten U-Bahnstation (U4 - Arabellapark - Richard-Strauß-Straße) fahren Sie wenige Minuten mit den direkt vor dem Haus gelegenen Buslinien. Die neue Tramlinie 16/18 erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. Mit dem PKW erreicht man die Innenstadt (Marienplatz) in nur 15 Minuten.

In direkter Nachbarschaft liegt das Freischütz-Karree mit vielen Geschäften für den täglichen Bedarf. Weiterer Einzelhandel befindet sich in unmittelbarer Nähe, Banken, Restaurants,



Biergärten etc. ebenfalls. Die medizinische Versorgung durch Ärzte, Apotheken und die Kliniken ist ideal abgedeckt.

Johanneskirchen zeichnet sich durch seinen großen Naherholungswert aus. Ideal für Radausflüge sind der Unterföhringer See, der Feringasee und natürlich die Isarauen.



Atrio München



Atrio München



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich



Offene Küche voll ausgestattet



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleidezi. mit Loggia



Ankleidezi. mit Loggia



Ankleidezi. mit Loggia



Verglaste Loggia



Verglaste Loggia



Arbeits-/Gästezimmer



Arbeits-/Gästezimmer



Arbeits-/Gästezimmer



Arbeits-/Gästezimmer



Entrée



Badezimmer



Badezimmer



Duschbad

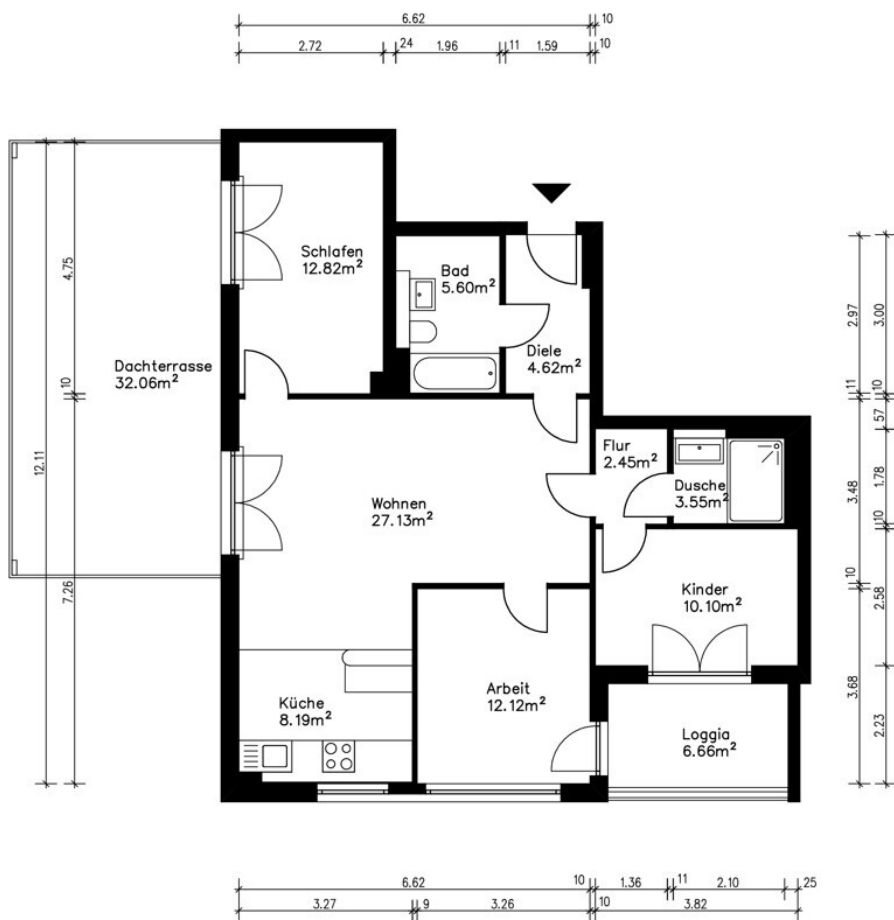


Duschbad



Neubau-Emsable

Grundriss



Grundriss

**Wohn-/Nutzflächenaufstellung
Johanneskirchner Str. 95, 81927 München**

Flächenaufstellung 4.OG						
Räume	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Wohnen	27,13 m ²				27,13 m ²	
Schlafen	12,82 m ²				12,82 m ²	
Arbeit	12,12 m ²				12,12 m ²	
Kinder	10,10 m ²				10,10 m ²	
Flur	2,45 m ²				2,45 m ²	
Dusche	3,55 m ²				3,55 m ²	
Küche	8,19 m ²				8,19 m ²	
Diele	4,62 m ²				4,62 m ²	
Bad	5,60 m ²				5,60 m ²	
Dachterrasse		16,03 m ²			16,03 m ²	16,03 m ²
Loggia		3,33 m ²			3,33 m ²	3,33 m ²
					105,94 m²	19,36 m²

Wohnfläche Gesamt *	105,94 m²
Nutzfläche Gesamt *	19,36 m²

* Ermittelte Fläche durch Vorortvermessung nach WoFIV

Graing, 08.07.2024


Dipl.-Ing. (FH)
Joachim Skora

Flächenberechnung



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34
Mobil: 00491733626890

E-Mail: 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.