

80797 München

# Exklusiv und elegant: stilvolles, neuwertiges Designer-Townhouse



Kaufpreis  
**1.589.000 €**

Wohnfläche  
**123,29 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
**eigenwert GmbH**

Frank Trauwaldt  
+49 89 21283050  
frank.trauwaldt@eigenwert.de

## Flächen & Zimmer

Nutzfläche	151,37 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	123,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	11,63 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrassenfläche	20,66 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.589.000 €
Aussen- Courtage	3,57 % inkl. 19 % USt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	4500
eis	0.0

## Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.11.2033
Ausstelldatum	2023-11-15
Endenergiebedarf	62.2
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig

## Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	LUXUS

## Objekt-Titel

Exklusiv und elegant: stilvolles, neuwertiges Designer-Townhouse

## Lage-Beschreibung

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens, an der Schnittstelle von Schwabing, Maxvorstadt und Neuhausen-Nymphenburg. Die Umgebung besticht durch eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbanem Flair, umgeben von erstklassiger Infrastruktur, kulturellen Highlights, Freizeitangeboten und kulinarischen Hotspots.

Online-ID:  
AQLYWRQY

Objekt-Nr.:  
W 913-H



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die hervorragende Anbindung an den ÖPNV – die nächste Bus- und Tramhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt – sowie die Nähe zu Parks und Naherholungsgebieten machen diesen Standort zu einer idealen Verbindung von Lebensqualität und städtischem Lifestyle.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Architektur und Wohnkonzept eines renommierten Designers
- großzügige Terrasse mit kleinem Gartenanteil im EG
- Balkon im OG
- separate Eingänge zur Wohnung im EG, OG und UG
- Fußbodenheizung
- hochwertige Materialien
- Premium-Einbauküche mit Kochinsel
- 2 luxuriöse Bäder
- Smart-Home-Technik
- gemeinschaftlicher Dachgarten mit spektakulärem Panoramablick
- begrünter Hofgarten als Ruhe- und Aktivzone
- Co-Living-Bereich
- E-Ladestationen in der Tiefgarage
- Car- und E-Bike-Sharing
- Paketboxsystem

## Objektbeschreibung

---

Als 100%ige Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG freuen wir uns, Ihnen im Alleinauftrag dieses exklusive, neuwertige Townhouse präsentieren zu dürfen, das zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint. Auf vier harmonisch gestalteten Ebenen entfaltet sich ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit ausgewogenen Proportionen, hochwertigen Materialien und einer stilvollen Architektur, die ein unvergleichliches Lebensgefühl schafft.

Vom renommierten Münchner Bauträger "Bauwerk" wurde in Zusammenarbeit mit dem Designer Ben van Berkel dieses beispiellose und außergewöhnliche Wohnprojekt "Van B" geplant und vor ca. 2,5 Jahren fertiggestellt. Ein einzigartiges Architekturkonzept, das seinesgleichen sucht - ausdrucksstark und elegant.

Hier wurden ein sogenanntes "Gallery-Loft" mit einem separaten Appartement im OG (eigenes Grundbuchblatt) zu einem Townhouse über nunmehr 4 Ebenen zusammengelegt. Bei der angegebenen Wohnfläche von 123,29 m<sup>2</sup> wurde das Mezzaningeschoss vollständig berücksichtigt, die Flächen im Untergeschoss (Raum samt Flur) sowie die Terrasse und der Balkon jeweils zur Hälfte. Die Wohnflächenaufstellung des Bauträgers ergibt 129,54 m<sup>2</sup>. Diese finden Sie im Bereich "Dokumente".

Smart-Home-Technik, zwei vollwertige, geschmackvolle Bäder sowie eine luxuriöse Einbauküche im separaten Koch- und Essbereich des Mezzaningeschosses vervollständigen diese außergewöhnliche Immobilie.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Kellerabteile sowie einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage mit direktem Hauszugang. Der Gesamtpreis für das Immobilienangebot inklusive des Stellplatzes (€ 45.000,-) beläuft sich somit auf insgesamt € 1.634.000,-.

## sonstige Angaben

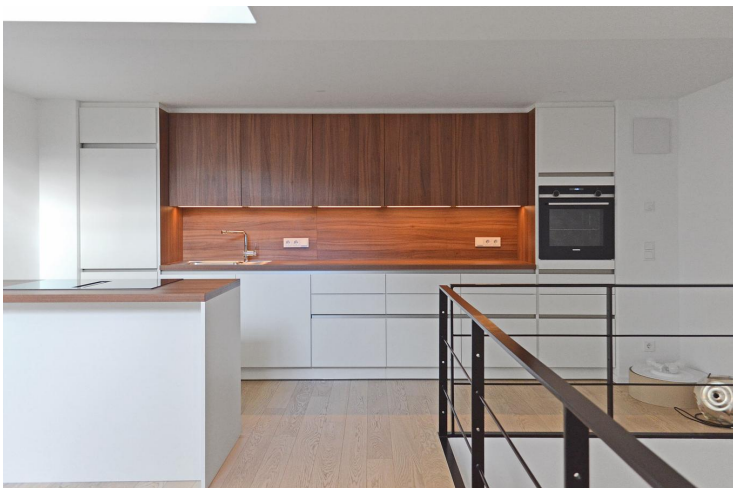
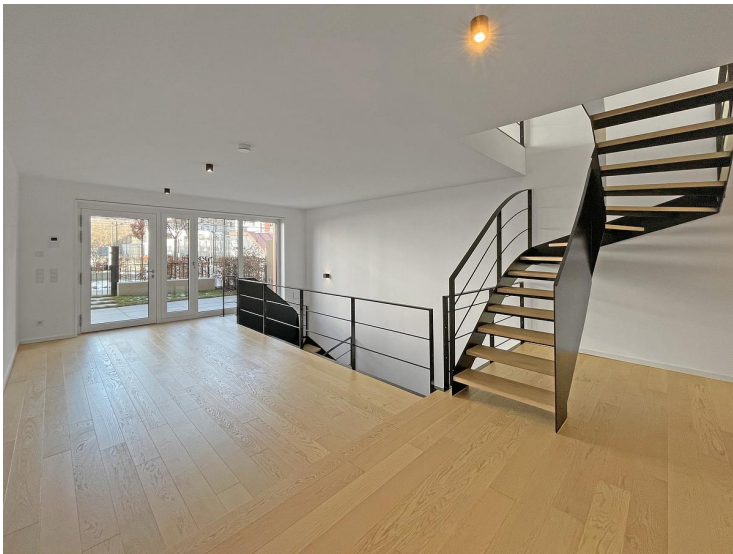
---

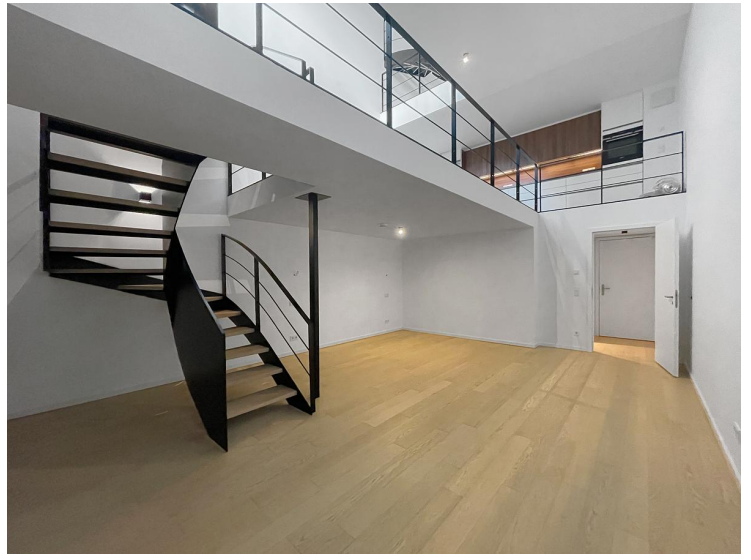
Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.

## Sonstiges

<p><strong id="isPasted">Finanzierung:&nbsp;</strong>Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.</p>

## Impressionen





- Verkauf und Vermietung von Immobilien
- Marktpreiseinschätzung
- Kapitalanlagen und Investments

Sprechen Sie uns an!



089 2128-3050

[www.eigenwert.de](http://www.eigenwert.de) | [info@eigenwert.de](mailto:info@eigenwert.de)

