



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MGa-77201

**Zeitlose Eleganz über den Dächern von Harlaching -  
Lichtdurchflutete 152 m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**1.484.000,00 €**

**Provision**

**3 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>152,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>220,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster, Dusche, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.10.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>138.8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.10.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Harlaching gilt seit jeher als eine der exklusivsten Wohnlagen Münchens. Der grüne Stadtteil im Süden verbindet historisches Villenflair mit zeitloser Eleganz und einer Nachbarschaft, die Wert auf Privatsphäre und Lebensqualität legt.***

***Direkt vor der Haustür beginnt ein Freizeitparadies: Spaziergänge am Isarhochufer, Jogging- oder Radtouren durch den Perlacher Forst oder ein Besuch im traditionsreichen Biergarten der Mengerschwaige. Hier verschmelzen Naturverbundenheit und urbaner Lebensstil.***

***Die Infrastruktur ist erstklassig: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von hochwertigen Bildungs- und Betreuungsangeboten, darunter auch bilinguale Einrichtungen und renommierte Schulen.***

***Die Anbindung an die Innenstadt ist hervorragend. Mit den Tramlinien 15 und 25 erreichen Sie Wettersteinplatz, Max-Weber-Platz oder Sendlinger Tor bequem und ohne Umsteigen. So wohnen Sie mitten im Grünen und sind gleichzeitig schnell im Herzen der Stadt. Diese Immobilie liegt im grünen, ruhigen Süden Münchens, im parkgeprägten Harlaching, unmittelbar zwischen Isarhochufer und Perlacher Forst.***

### **Fazit**

***Diese Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Eleganz und Exklusivität in einer der besten Adressen Münchens. Ein Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Raum, Ruhe und höchste Wohnqualität suchen, sei es als familiäres Refugium oder repräsentativer Rückzugsort.***

***Erleben Sie ein Wohngefühl der Extraklasse und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses von 1990 präsentiert sich diese lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 152,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche als großzügiges Zuhause in bester, grüner Lage.**

**Der Weg hinein ist komfortabel organisiert: Im 1. OG empfängt eine erste Diele mit großzügiger Garderobe und breiter Fensterfront. Von hier gelangen Sie wahlweise per Aufzug oder über die Treppe in die Wohnungsebene. Oben öffnet sich eine zweite Diele mit zusätzlichem Stauraum und einem kleinen Balkon. Direkt angrenzend liegen Gäste-WC, Aufzugsvorlagerung und die Auszietreppe in den geräumigen Dachspeicher. Er bietet üppigen Stauraum und taugt – je nach Bedarf – auch als fantasievolle Spiele- und Abenteuerzone für Kinder.**

**Der sonnendurchflutete 41,80 m<sup>2</sup> große Wohnbereich bildet das Herz der Wohnung: Deckenhöhen bis ca. 3,90 m, ein profiliertes Kranzgesims, gerahmte Wandfelder und feine Pilaster mit dezenten Kapitellen sowie glatter, italienischer Marmorputz (Stucco Veneziano) an den Wänden verleihen dem Raum klassische Eleganz. Eine flach gewölbte Decke (Tonnengewölbe) mit umlaufender Voute setzt indirektes Licht in Szene; großzügige Fenster öffnen den Blick ins Grüne, und der anschließende Balkon erweitert den Raum – mit schönem Ausblick in den Garten.**

**Die Küche ist großzügig und hell geplant – ideal für alle, die gerne kochen und Ordnung schätzen. Tritt man aus der Küche, schließt sich ein eigener Essbereich an. Die übrigen Räume – Küche, Essbereich, Schlafzimmer und Diele – verfügen über angenehme ca. 2,90 m Deckenhöhe.**

**Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung: ein ruhiges Masterzimmer sowie zwei weitere Räume, die flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer funktionieren. Die Proportionen sind stimmig, die Einrichtungsoptionen vielfältig. Ergänzt wird der private Bereich durch ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad: Wände und Böden sind mit edlen Marmorfliesen verkleidet, klassisch geformte Sanitärobjekte wie Wanne, Dusche, WC und Bidet sowie goldfarbene Armaturen.**

**Zur Wohnung gehören ein 20 m<sup>2</sup> Kellerraum sowie 2 Stellplätze in der Tiefgarage.**

**Weite Proportionen und durchdachte Raumfolgen treffen auf hochwertige Materialien – geschaffen für stilvolles Wohnen in ruhiger Lage.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Alle Highlights auf einen Blick*

- + *Ca. 152,21 m<sup>2</sup> Wfl., Baujahr 1990*
- + *Nutzfläche - 48,26 m<sup>2</sup> Dachspeicher und 20 m<sup>2</sup> Kellerraum*
- + *3 Schlafzimmer & großzügiges Wohnzimmer 41,80 m<sup>2</sup>*
- + *Deckenhöhe bis ca. 3,90 m, Stuck, Marmorputz*
- + *Fußbodenheizung und Heizkörper*
- + *Lichtdurchflutet, große Fensterflächen*
- + *Balkon mit Blick in den grünen Garten*
- + *Große, helle Einbauküche mit Markengeräten + Maßgefertigte Zedernholzeinbauschränke (zzgl. 15.000 €)*
- + *Klimaanlagen in Schlafzimmern*
- + *Essbereich*
- + *2 Dielen/ Eingänge (1. OG mit Garderobe & Fensterfront; im DG mit Stauraum & kleinem Balkon)*
- + *Gäste-WC*
- + *Aufzug und Treppenhauszugang*
- + *2 Tiefgaragen-Stellplätze (zzgl. á 25.000 €)*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

## **Sonstiges**

*Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.*

**Kaufpreis 1.484.000 €**  
**zzgl. Einbauküche & Einbauschränke 15.000 €**  
**zzgl. TG-Stellplatz 2x 25.000 €**

-----  
**Gesamt 1.549.000 €**

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer an. Das erleichtert uns die Abstimmung von Terminen.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

### **FALC-Immobilien**

**Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München**

**Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg**

**<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>**

**Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 4141 395**

**Büro (10:00 - 16:00 Uhr): 089 78 70 77 10?**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

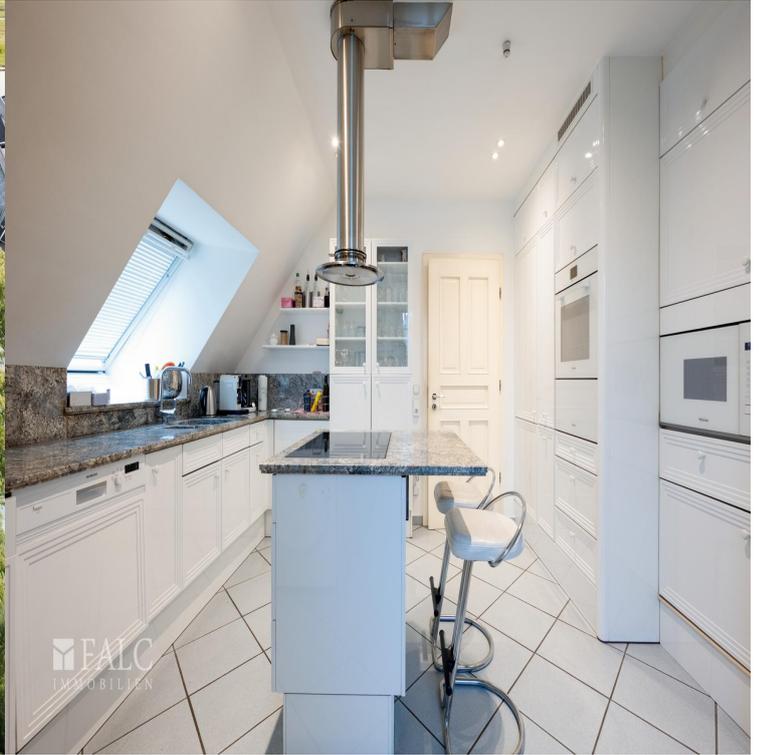
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)