



82061 Neuried

Wohnflair ganz oben!
Herrliche 3-Zimmer Dachterrassenwohnung!
München - Neuried



665.000 €
Kaufpreis

90,96 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,96 m ²
Zimmer	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	665.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2004

Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---

Zustand

Baujahr	2004
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Die Wohnanlage:

- Gepflegte Wohnanlage mit zeitloser, klarer Architektur
- Markanter, gebogener Baukörper mit besonderer Ausstrahlung
- Architektur schafft angenehme Blickachsen, viel Licht und Privatsphäre
- Baujahr 2004 – Dornatorbogen
- Errichtet vom renommierten Bauträger Grasruck, Neumarkt i. d. Opf. (seit 1974)
- Laufende Instandhaltung, Fassadensanierung 2025
- Helles Treppenhaus mit moderner roter Briefkasten- und Klingelanlage
- Ruhige, harmonische Nachbarschaft
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Heizung: Erdgas

Die Wohnung:

- 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit Penthouse-Flair
- Wohnfläche ca. 90,96 m² (Dachterrasse 35m² zur Hälfte mit berechnet)
- Eckwohnung mit nur einem direkten Nachbarn
- Viele Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl
- Großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung und Steinbelag
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Küche im Eigentum der Mieter

Wohnen & Essen:

- Offener Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Große Glasfront mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- Essbereich mit schönem Blick ins ruhige Wohnumfeld
- Wohnbereich mit Platz für eine gemütliche Sofalandschaft
- Helles, offenes Raumgefühl durch klare Zonierung

Die Küche:

- Direkt neben dem Essbereich gelegen
- Helle Küche mit Tageslicht
- Blick zur Dachterrasse sorgt für Offenheit
- Praktische Anbindung an den Wohnbereich
- Küche im Eigentum der Mieter

Die Dachterrasse:

- Außergewöhnlich großzügige und tiefe Dachterrasse
- Südausrichtung mit viel Sonne
- Ecklage mit hohem Maß an Privatsphäre
- Viel Platz zum Entspannen, Essen und Wohnen im Freien
- Auch ideal nutzbar zum Wäschetrocknen

Das Schlafzimmer:

- Ruhig gelegenes Schlafzimmer als Rückzugsort vom Alltag
- Angenehme Raumgröße mit viel Stellfläche
- Platz für einen großen Kleiderschrank
- Ideal zum Abschalten und Erholen

Das dritte Zimmer:

- Flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- Heller Raum mit vielseitigem Nutzungspotenzial
- Direkter Zugang zur Dachterrasse
- Ideal für modernes Wohnen und Arbeiten

**Das Badezimmer:**

- Helles Tageslichtbad
- Dusche und Badewanne
- Handtuchheizkörper für zusätzlichen Komfort
- Zeitlose, gepflegte Ausstattung
- Fußbodenheizung

Diele & Gäste-WC:

- Einladende Diele mit Platz für eine Garderobe
- Gäste-WC mit Waschmaschine und Trockner
- Praktisch integriert und funktional gelöst
- Ergänzend Trocknungsmöglichkeiten auf der Dachterrasse

Stellplätze:

- Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 27.500,- EUR)

Wirtschaftliches & Verwaltung:

- BC Bavaria Commerce GmbH Immobilien und Verwaltung
Lochhamer Straße 13, 82152 Planegg-Martinsried
- Die Wohnung ist seit über 10 Jahren an ein nettes Paar vermietet

Renovierungen:

- Tiefgaragensanierung 2023
- Fassadensanierung 2025

Energetische Werte:

- V, Gas, 76 kWh, Klasse C, Bj. 2004

Fazit: Wer eine helle 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit Penthouse-Flair in ruhiger Ecklage sucht und Wert auf Architektur, Großzügigkeit, Privatsphäre und einer gepflegten Wohnanlage legt, findet hier eine besonders stimmige Immobilie im Münchner Umland.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Ruhige Wohnlage in Neuried im begehrten Münchner Süden
- Teil des architektonisch besonderen Wohnquartiers Dornatorbogen
- Naturnahes Umfeld mit schnellen Wegen in den Forstenrieder Park
- Ideal für Spaziergänge, Joggingrunden und kleine Auszeiten im Grünen
- Nur ca. 18 km zum Starnberger See – perfekt für spontane Ausflüge und Sommertage am Wasser
- Gleichzeitig gute Anbindung Richtung Großhadern, Martinsried und Münchner Innenstadt
- Neuried mit gewachsenem Ortskern, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gastronomie
- Eine Lage, die Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit vereint

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr



Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















