



## 82061 Neuried

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



**665.000 €**

Kaufpreis

**90,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

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

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2004



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### 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-Dachgartenterrassenwohnung mit Penthouse-Flair
- Wohnfläche ca. 90,96 m<sup>2</sup> (Dachterrasse 35m<sup>2</sup> 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

























