

München / Harlaching – Harlaching

# 1. Reihe Hochleite – Aussergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung auf 8.000 m<sup>2</sup> Parkgrundstück

????????? ??????????: 25251028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 2.995.000 EUR • ??????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ??? ??????

|                    |                 |            |                       |
|--------------------|-----------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25251028        | ???? ????? | 2.995.000 EUR         |
| ????????           | ca. 176 m²      | ????????   | ??????                |
| ????????           | 4               | ????????   | Käuferprovision       |
| ?????????? ??      | 3               |            | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ????????           |                 |            | MwSt.) des            |
| ????????           | 2               |            | beurkundeten          |
| ???? ?????????     | 2022            | ??????     | Kaufpreises           |
| ????? ?????????    | 2 x ??????      | ??????     | ??????                |
|                    | ????????, 50000 | ????????   | WC ?????????, ?       |
|                    | EUR (?????)     |            | ?????, ?????          |

???????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ?????                       | ??????? ???????<br>??????????                                                | 90.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 03.05.2032                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ?????                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2022          |

??????? ???????? : 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ????????



??????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ????????



???????? ??: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ???????



??????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ????????



??????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ????????



??????? ???????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ????????



???????? ?????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ???????



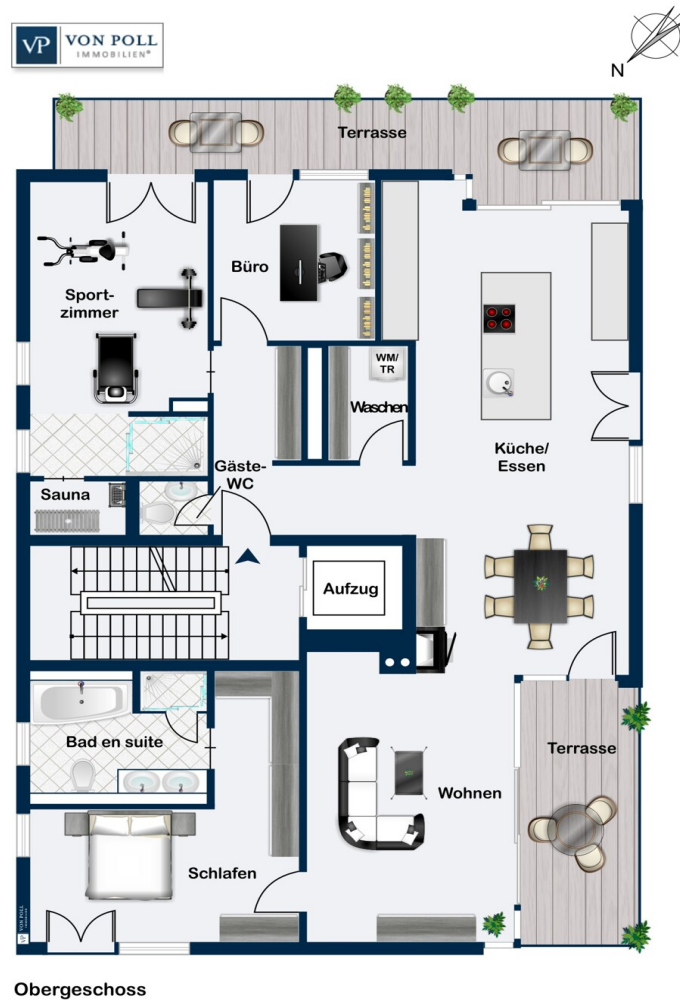
??????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

?? ????????



??????? ???????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## ??? ?????? ??????????

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Man betritt diese Wohnung – und spürt sofort, dass hier alles stimmt. Jede Linie, jedes Material, jeder Übergang wurde mit Sorgfalt gewählt. Es ist ein Ort, der Ruhe ausstrahlt, Qualität fühlbar macht und Raum für das Wesentliche lässt.

Im ersten Obergeschoss eines Neubaus aus 2022 mit nur drei Einheiten bietet diese Wohnung rund 176 m² Wohnfläche – durchdacht, klar und kompromisslos hochwertig. Die Lage direkt an der Hochleite steht für ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine Wohnqualität, die in München ihresgleichen sucht.

Die Poggenpohl-Küche ist mehr als ein funktionaler Raum: Sie ist das Herzstück dieser Wohnung – ein architektonisches Statement und Treffpunkt zugleich. Edelstahl, Glas und Licht verschmelzen zu einem harmonischen Ganzen. Geräte von Gaggenau, Bora und Miele, ergänzt durch das Quooker-System, erfüllen höchste Ansprüche an Technik und Komfort.

Maßgefertigte Einbauten vom Schreiner, ein Rimadesio-Sideboard und Regale sowie eine dezente Ambience-Beleuchtung schaffen eine Atmosphäre zeitloser Eleganz. Das Occhio-Lichtsystem setzt gezielte Akzente und sorgt für präzise, stimmige Lichtstimmungen in allen Räumen.

Die Küche öffnet sich fließend zum Ess- und Wohnbereich. Hier ist Großzügigkeit spürbar – offen, klar und mit natürlicher Leichtigkeit. Der dreiseitige Calfire-Gaskamin trennt den Essplatz vom Wohnbereich und bildet einen ruhigen Mittelpunkt. Großzügige Glasflächen bringen Licht und Natur ins Innere, Holz-Aluminium-Fenster unterstreichen die Verbindung von Natürlichkeit und Präzision.

Der private Bereich ist als Rückzugsort gestaltet – ruhig und elegant. Das Hauptschlafzimmer öffnet sich über eine begehbare Ankleide zum angrenzenden Masterbad mit Domovari-Doppelwaschtisch, Einbaubadewanne und bodengleicher Regendusche. Edle Oberflächen, sanftes Licht und ausgewogene Proportionen schaffen eine Atmosphäre von Gelassenheit und Komfort.

Ein separates Büro bietet Raum für konzentriertes Arbeiten – hell, ruhig und mit Blick ins Grüne. Der Raum lässt sich ebenso als Bibliothek oder kreatives Atelier nutzen.

Das dritte Zimmer ist aktuell als persönlicher Rückzugsort für Sport und Regeneration konzipiert. Eine bodentiefe Dusche und die exklusive finnische Sauna aus Fichte mit Infrarotstrahler und Beleuchtung schaffen eine private Wellnesszone, die Körper und Geist anspricht.

Ein Gäste-WC und ein funktionaler Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzen das Raumangebot. Elektrische Markisen auf den Terrassen sorgen für angenehmen Schatten und erweitern den Wohnraum ins Freie auf die beiden nach Osten und Süden ausgerichteten Terrassen.

Technisch überzeugt die Wohnung in jedem Detail: Smart-Home-Steuerung, Cat.7-Verkabelung, Edelstahl-Schalter von Jung, das Occhio-Lichtsystem und eine Video-Gegensprechanlage stehen für modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Wallbox und ein geräumiger Kellerraum runden das Gesamtbild ab.

Diese Wohnung überzeugt durch Perfektion, Material, Licht und Ausstattung. Machen Sie sich am besten direkt ein Bild und kontaktieren uns für Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

## ?????????????? ??? ????????

- Absolut ruhige Lage direkt an der Hochleite
- Haus mit nur drei Einheiten, nur eine Einheit im 1. OG
- Ostterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> mit großflächiger elektrischer Markise
- Südterrasse mit ca. 14,4 m<sup>2</sup> mit großflächiger, elektrischer Markise
- Direkter Zugang zur Hochleite
- Hauswirtschaftsraum mit Staufächern, Wäscheaufhängung etc., raumhoch
- Occhio Lichtkonzept in der ganzen Wohnung, Steuerbar mit Fernbedienung für verschiedene Stimmungen
- Design-Küche von Poggenpohl mit elektrischen Auszügen
- Vollflächige Edelstahl-Arbeitsplatte aus einem Guss
- Hochwertige Schubladeneinsätze aus Holz
- Gaggenau Kühlschrank, Innenausstattung mit Edelstahl, Breite 76 cm
- Gaggenau Gefrierschrank mit Eiswürfelbereiter, Breite 76 cm
- Gaggenau Backofen, 400er Serie
- Gaggenau Dampfbackofen, 400er Serie
- Gaggenau Vakuumierschublade, 400er Serie
- Bora Pro Flächeninduktions-Glaskeramik Kochfeld
- Bora Pro Kochfeldabzug mit integriertem Lüfter
- Miele Geschirrspüler, interne Beleuchtung, „knock to open“, Trocknungsfunktion
- Quooker-System zur Wasseraufbereitung: Heiß- und Kaltwasser (still/sprudelnd)
- Rimadesio Sideboard und -Regale mit Ambiance-Beleuchtung
- Eiche Dielenparkett in allen Räumen, „Atelier Heritage Traccia“, Eiche aus Fontaines von Listone Giordano, gehobelt und gedämpft, Farbe Fiesole
- Calfire-Gaskamin, 3-seitiges Modell, von allen Raumpositionen sichtbar
- Schreiner Einbaumöbel
- Garderobe mit integriertem Schuhschrank, raumhoch
- Ankleidezimmer, mit integrierten Schubladen, raumhoch
- Kaminschrank- und verkleidung, mit Sitzbank und großen Schubladen
- Medienschrank für Verkabelung und sonstige Geräte
- Waschtischunterschrank im Masterbad mit integrierter Handtuchaufhängung
- Waschtischunterschrank in der Gästetoilette
- Schrank über Sauna, raumhoch
- Finnische Sauna aus Fichte, 8 kW Heizleistung, mit integrierter Beleuchtung und Infrarotstrahler
- Domovari-Design-Doppelwaschtisch, Maßanfertigung im Masterbad, aus einem Stück gegossen

- Domovari-Einbaubadewanne
- Regenduschen von Axor Uno Select, Dusche bodengleich ausgeführt
- Schalterserie von Jung in Edelstahl
- Bussystem von dS SmartHome mit App-Steuerung
- Cat.7-Verkabelung in der gesamten Wohnung
- Türdrücker und Fenstergriffe aus Edelstahl
- Raumhöhen ca. 2,75 m
- Innentüren ca. 2,2 m, stumpf anschlagend
- Schiebetüren für Masterbad und Trainingsraum
- Holz-Aluminium-Fenster (3-fach Verglasung mit Wärmeschutz), außenseitig Aluminium, innenseitig Eiche geölt
- Raffstoreanlage für alle Fenster
- Wallbox in der Tiefgarage
- Gegensprechanlage als Farb-Video-Sprechanlage
- Schallkonzept: Das Gebäude ist zum Schutz der Schallübertragung nach den Empfehlungen der VDI 4100 Schallschutzstufe SSt III (von 3 möglichen Stufen) gebaut.

??????? ???????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

??? ??? ??? ???????????

München-Harlaching zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt und vereint urbane Exklusivität mit naturnahem Lebensstil. Die Stadt München steht für höchste Lebensqualität, wirtschaftliche Stärke und kulturelle Vielfalt, die sich in einem erstklassigen Infrastrukturangebot widerspiegelt. Harlaching besticht durch sichere, gepflegte Villenviertel, grüne Parkanlagen und eine nachhaltige Stadtentwicklung – eine perfekte Mischung aus Tradition und Moderne mit Nähe zum Stadtzentrum.

Das Viertel bietet großzügige Villen, historische Anwesen sowie stilvolle Neubauten in ruhiger, wohlhabender Nachbarschaft. Die hervorragende Anbindung an Zentrum und Autobahn garantiert optimale Erreichbarkeit. Gastronomisch laden renommierte Restaurants und elegante Cafés zum Verweilen ein, während Parks wie der Hinterbrühler Park Raum für Erholung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch das Klinikum Harlaching und Fachärzte erstklassig gewährleistet, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

München-Harlaching steht für ein luxuriöses Lebensgefühl von Eleganz, Diskretion und höchster Lebensqualität. Dieses Viertel kombiniert kulturelle Vielfalt, exklusive Nachbarschaft und nachhaltige Wertsteigerung – ideal für anspruchsvolle Luxusliebhaber, die Tradition und Lebensfreude schätzen.

??????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 90.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

#### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

#### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

#### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25251028 - 81545 München / Harlaching – Harlaching

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)