

München

# Exklusives Wohnerlebnis: 3,5-Zimmer- Galeriewohnung mit Dachterrasse in Trudering

**CODICE OGGETTO: 25094012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 796.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,2 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25094012
Superficie netta	ca. 87,2 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	796.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.10.2025	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## La proprietà



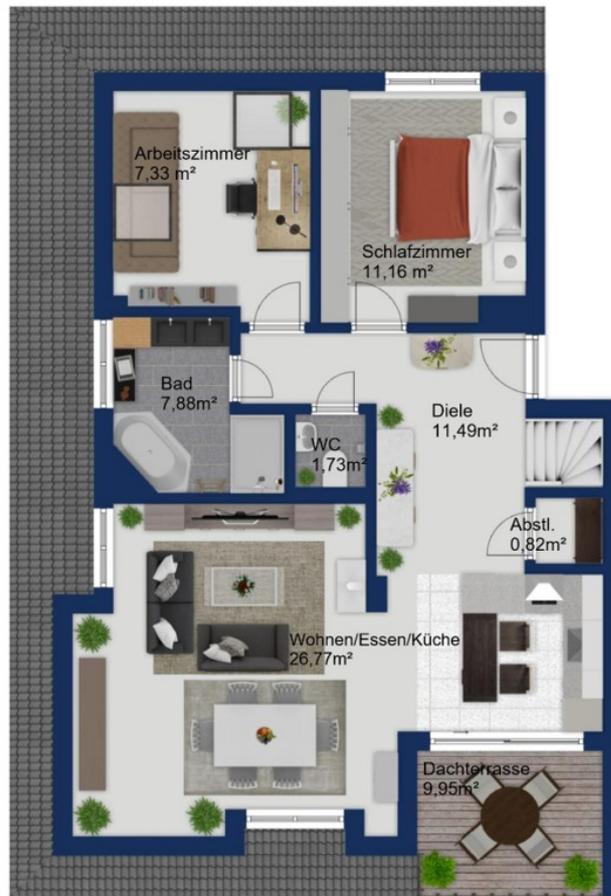
CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

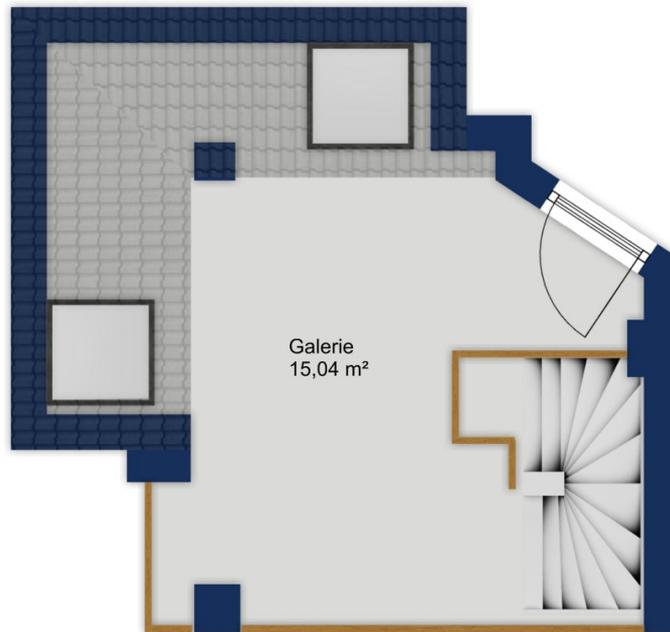
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München**

## Una prima impressione

Diese stilvolle Galerie-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2007 überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung, hochwertige Ausstattungsmerkmale und ein einladendes Wohnambiente. Auf zwei Ebenen verbindet sie stilvolles Wohnen mit behaglichem Komfort und schafft so ein Zuhause mit besonderem Charme.

Beim Betreten der Wohnung im 2. Obergeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Zur rechten Seite gelangen Sie in das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Blick auf den gepflegten Gemeinschaftsgarten. Die linke Gartenfläche gehört exklusiv zur Wohnung und unterliegt einem Sondernutzungsrecht – ein echtes Plus für Naturliebhaber. Ein maßgefertigter Einbauschränk mit Hochglanztüren, ein passendes Bett sowie eine Kommode können auf Wunsch übernommen werden.

Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das flexibel nutzbar ist – ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Die angenehme Raumgröße eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Das Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und bietet mit seiner bodengleichen Dusche, einer großzügigen Badewanne und einer integrierten Musikanlage ein modernes und komfortables Ambiente. Zwei elegante Waschbecken mit Armaturen, veredelt durch roten Naturstein, verbinden Design mit Funktionalität.

Ein großformatiger Spiegel mit indirekter Beleuchtung ergänzt das stilvolle Gesamtbild. Darüber hinaus steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung, der sich unauffällig in die Innenausstattung einfügt. Ein separates WC ergänzt das Angebot.

Die Küche mit ihren hochwertigen cremeweißen Fronten, der massiven Holzarbeitsfläche und modernen Siemens-Einbaugeräten überzeugt sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht. Eine große Kühl-Gefrierkombination, durchdachter Stauraum sowie eine kleine integrierte Bar schaffen die perfekte Grundlage für kulinarische Stunden.

Von der Küche aus öffnet sich der Zugang zur großzügigen, nach Süden ausgerichteten Dachterrasse – dem Highlight der Wohnung.

Dieser blickgeschützte Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet den idealen Rahmen, um in privater Atmosphäre die Sonne zu genießen oder den

Tag stilvoll ausklingen zu lassen.

Große Glaselemente schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und sorgen für eine helle, freundliche Lichtatmosphäre.

Der angrenzende Wohnbereich bietet reichlich Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder für gesellige Abende mit Gästen. Dank der offenen Gestaltung und der großen Fensterflächen ist dieser von natürlichem Licht durchflutet. Der stilvoll integrierte Kamin sorgt in den kälteren Monaten für eine warme, einladende Stimmung und macht diesen Bereich zu einem echten Wohlfühlort.

Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls von der Diele aus zu erreichen und bietet Platz für Haushaltsgeräte.

Über eine mit Holz verkleidete Treppe gelangen Sie auf die offene Galerieebene – ein heller, luftiger Bereich mit zwei Dachfenstern, der sich ideal als ruhige Leseecke oder kleine kreative Nische eignet. Eine zusätzliche Wohnungseingangstür auf dieser Ebene bietet einen praktischen Mehrwert im Alltag.

Alle regulären Fenster der Wohnung sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten damit Komfort und Sicherheit auf Knopfdruck. Die Dachflächenfenster sind mit hochwertigen Plissees versehen.

Im gesamten Wohnbereich – mit Ausnahme der Galerie – sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme, gleichmäßige Wärme.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen zugehörigen Stellplatz in der Tiefgarage.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München**

## Dettagli dei servizi

- Modernes Mehrfamilienhaus mit nur 7-Parteien
- Galerie-Dachterrassenwohnung im 2. OG mit exklusiver Gartennutzung ca. 41m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Edler Natursteinboden in Küche und Bad
- Parkett in Galerie, Wohn- und Schlafräumen
- Manuelle Plissees und Elektrische Rollläden
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne (WC separat)
- Indirekte Spiegelbeleuchtung und integrierte Musikanalage im Badezimmer
- Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung
- Fahrradkeller
- Abschließbarer Kellerraum Nr. 14
- TG-Stellplatz Nr. 23 zum Preis von 20.000€

**CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Trudering zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Osten. Mit seinem charmanten Gartenstadtflair vereint er die Vorzüge urbanen Lebens mit naturnaher Erholung. Eingebettet zwischen den angrenzenden Stadtteilen Berg am Laim, Perlach und der Nachbargemeinde Haar, bietet Trudering rund 63.000 Einwohnern ein Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Nur etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Stadtzentrum entfernt, überzeugt Trudering durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linien S4 und S6 sowie die U-Bahn-Linie U2 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Regionen. Auch die Messe München, die A99 und der Münchner Flughafen (ca. 30 Autominuten entfernt) sind bequem erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Mehrparteienhäusern und hochwertigen Wohnanlagen. Die zahlreichen Grünflächen und liebevoll angelegten Gärten verleihen der Nachbarschaft ein freundliches, einladendes Ambiente.

Durch die Nähe zum Gewerbegebiet „Moosfeld“ mit seinen vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten sowie das breite Angebot an Schulen und Kindergärten ist Trudering besonders für Familien und Berufstätige attraktiv.

Entlang der Wasserburger Landstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – von Bäckereien und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Apotheken, Banken und kleinen Boutiquen. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants, die zu einer lebendigen und abwechslungsreichen Infrastruktur beitragen.

Für Naturfreunde bietet der Truderinger Wald ideale Bedingungen zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Auch der Riemer See sowie diverse Sport- und Kulturvereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und fördern das Gemeinschaftsleben im Stadtteil.

Trudering vereint die Vorteile von Stadt und Land auf besonders gelungene Weise. Die Nähe zu den Alpen, traditionelle Biergärten und eine aktive Nachbarschaftskultur runden das Bild ab – und machen diesen Stadtteil zu einem der attraktivsten Wohnorte Münchens.

**CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25094012 - 81827 München**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München  
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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