



STADTPERLE

MÜNCHEN-HARLACHING



HERZLICH WILLKOMMEN!

Es ist uns eine große Freude, Ihnen unsere einzigartige Eigentumswohnung im idyllischen Harlaching vorzustellen! In einer ruhigen Anwohnerstraße verbirgt sich ein wahres Kleinod: Eine repräsentative Stadtvilla mit 5 eleganten Wohnungen. Hier finden Sie Ruhe, Erholung und erstklassigen Komfort in Ihren eigenen 4 Wänden. Die barrierefreie Erdgeschosswohnung punktet zudem mit einem phantastischen Südgarten der ausschließlich zu Ihrer Wohnung gehört. Hier erleben Sie städtisches und naturverbundenes Wohnen vereint auf höchstem Niveau. Als weiteres Highlight können Sie auf Wunsch in Ihrem Garten einen Schwimmteich realisieren, der die Einzigartigkeit dieser Wohnung nochmal unterstreicht. Auf den nachfolgenden Seiten vermitteln wir Ihnen einen detaillierten Einblick in dieses besondere Wohnprojekt. Vielleicht finden Sie hier ja Ihr neues Zuhause?



ECKDATEN



5 EINHEITEN

Stadtvilla mit fünf Einheiten und Tiefgarage im Münchner Stadtteil Harlaching



ENERGIE

Umweltfreundlich und effizient durch Wärmepumpe mit Energieklasse A+



DAS UNIKAT

Einzigartige, barrierefreie 4-Zimmer-Gartenwohnung, ca. 141 m² Wohnfläche und riesigem privaten Südgarten (als Sonderwunsch mit Schwimmteich möglich).



SCHLÜSSELFERTIG

Beide noch verfügbaren Wohnungen stehen ab September 2024 für Sie zum Einzug bereit.



MÜNCHEN – ENTSPANNT IN DER GROSSSTADT!

Sie leben schon lange in München? Dann wissen Sie, dass die pulsierende Landeshauptstadt Bayerns zu den lebens- und liebenswertesten Städten der Welt zählt! Hier verbinden sich Tradition und Moderne aufs Charmanteste. Die historische Altstadt mit ihren imposanten Bauten wie der Frauenkirche, Marienplatz und Viktualienmarkt; das große kulturelle Angebot; die zahlreichen Grünanlagen und nicht zuletzt die renaturierte Isar ziehen jährlich Millionen von Besuchern an. Aber auch die Münchner selbst wissen, was sie an ihrer Stadt haben. Und die allermeisten von ihnen möchten eigentlich niemals wieder weg ...

Wo sonst kann man im Hochsommer mitten in der Stadt in einem Wildfluss baden? Wo so ent-

spannt seine Maß Bier genießen? Und wo ist man in so kurzer Zeit in einer der schönsten Gegenden überhaupt: den Voralpen mit ihren funkelnenden Seen?

Nicht zuletzt ist München natürlich nicht nur Freizeitoase, sondern ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Zahlreiche internationale Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Technologie, Automobil und Finanzen, haben hier ihren Sitz. Die exzellente Infrastruktur und die Anbindung an nationale und internationale Verkehrswege, einschließlich des Münchner Flughafens, tragen zur Attraktivität der Stadt bei. Gleichzeitig bietet München eine hohe Lebensqualität, eine exzellente Gesundheitsversorgung und ein erstklassiges Bildungssystem.



HARLACHING: RUHIG, STÄDTISCH UND GRÜN!

So viel Natur, so nah am Zentrum: Harlaching ist sicher einer der grünsten Stadtteile der Isar-metropole. Einen Steinwurf vom Perlacher Forst entfernt und unweit des Isarhochufers genießen Sie ein durch und durch ruhiges Wohnumfeld, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Das vornehme Harlaching am Isarhochufer ist bekannt für seine prachtvollen Villen und schönen Spazierwege; Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind dort allerdings eher rar gesät. Anders ist es im Umfeld der Steingadener Straße 38, an der wir unsere Stadtvilla realisiert haben: Hier profitieren Sie von einer gewachsenen, hervorragenden Infrastruktur und erfreuen sich zugleich an der einzigartigen, erholsamen Wohnqualität im grünen Süden Münchens.

Dieser Teil Harlachings ist bekannt für seinen dörflichen Charme, die gewachsene Struktur

und die starke Gemeinschaft. Hier kennt man sich, hier hilft man sich. Rund um den nahegelegenen Mangfallplatz finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen. Hier gibt es Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Cafés und vieles mehr. Zudem ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet, sodass Sie schnell und bequem in die Münchner Innenstadt gelangen.

Die Nähe zum Perlacher Forst und den Isarauen bietet zahlreiche Möglichkeiten für naturnahe Erholung und sportliche Aktivitäten. Der Perlacher Forst ist ein weitläufiges Waldgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden einlädt.

Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und dem Alltagsstress entfliehen. Harlaching ist zudem hervorragend an die Autobahnen angebunden.





DISTANZEN ZU WICHTIGEN EINRICHTUNGEN

Die Lage der Wohnung in der Steingadener Straße 38 bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hier eine Übersicht der Distanzen:

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

- 1 EDEKA: 5 Minuten zu Fuß
- 2 REWE: 4 Minuten mit dem Auto
- 3 Bäckerei: 5 Minuten zu Fuß
- 4 Wochenmarkt: 6 Minuten zu Fuß, wo Sie frische regionale Produkte kaufen können

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

- 5 Waldkindergarten: 7 Minuten zu Fuß
- 6 Grundschule an der Rotbuchenstraße: 12 Minuten zu Fuß
- 7 Maria-Theresia-Gymnasium: 15 Minuten mit dem Fahrrad
- 8 Marieluise-Fleißer-Realschule: 10 Minuten mit dem Fahrrad

FREIZEITEINRICHTUNGEN

- 9 Perlacher Forst: 5 Minuten zu Fuß
- 10 Hallenbad: 7 Minuten mit dem Fahrrad
- 11 Eisdielen: 5 Minuten zu Fuß
- 12 Fitnessstudio: 10 Minuten mit dem Auto

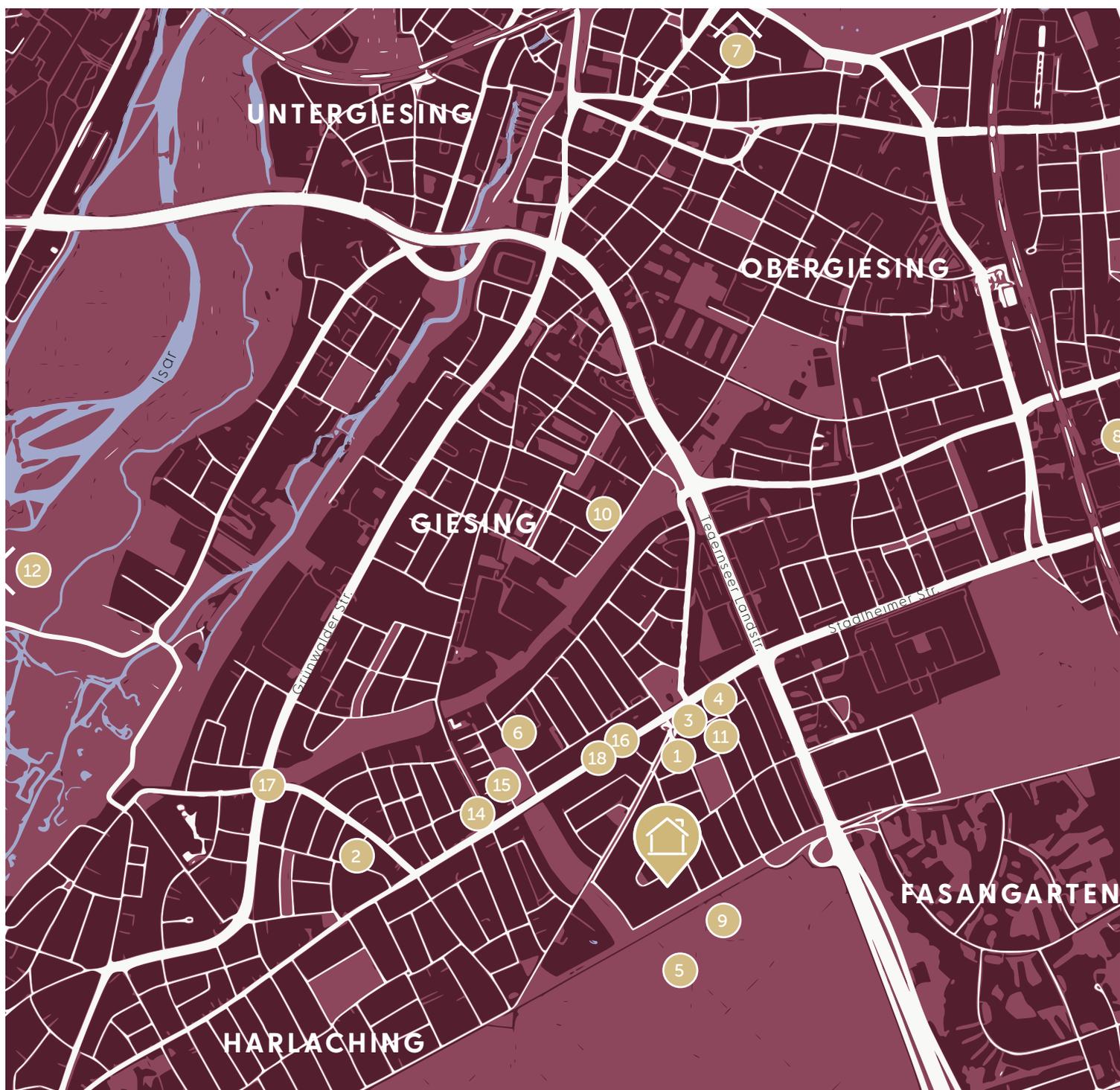
GESUNDHEITSVERSORGUNG

- 13 Klinikum Harlaching: 8 Minuten mit dem Auto
- 14 Nauplia-Apotheke: 3 Minuten mit dem Auto
- 15 Ärzthäuser: 10 Minuten zu Fuß

NAHVERKEHR

- 16 U-Bahnhaltestelle Mangfallplatz: 5 Minuten zu Fuß
- 17 Straßenbahnhaltestelle Tiroler Platz: 7 Minuten mit dem Fahrrad
- 18 Bushaltestelle: 5 Minuten zu Fuß
 - Fahrzeit mit der U-Bahn in die Münchner Innenstadt (Sendlinger Tor): 9 Minuten
 - Fahrzeit mit dem Auto an den Tegernsee und in die Berge: 30 Minuten
 - Alle wichtigen und alltäglichen Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar

ALLES WICHTIGE IN DER DIREKTEN UMGEBUNG



WILLKOMMEN DAHEIM!

Ihre Zufriedenheit ist unsere Motivation. Darum haben wir vom ersten Tag der Planung an dafür gesorgt, dass unser Stadtvilla an der Steingadener Straße 38 all Ihre Wünsche erfüllt. Kluge Grundrisse, modernes Design, hochwertige Ausstattung und unbedingte Energieeffizienz: Für Ihren Komfort gehen wir weiter als andere. Denn wir wissen: In den eigenen vier Wänden sucht man Sicherheit und Behagen. Man möchte ausruhen, auftanken, unvergessliche Zeit mit seinen Liebsten verbringen, vielleicht auch effizient lernen und arbeiten.

In unserer Eigentumswohnung im Erdgeschoss wohnen Sie modern, praktisch und schön. Sie genießen die lichtdurchflutete Weite Ihrer Wohnung, die wertige Ausstattung und den außergewöhnlich großen, wunderschönen Garten. So fühlen Sie sich, als lebten Sie ganz weit draußen – befinden sich aber im Süden der Weltstadt München. Ein Ort zum Entspannen, Wohlfühlen, Genießen, barrierefrei, behaglich und zugleich anspruchsvoll und wertig. Hier fühlen Sie sich bestimmt auf Anhieb wie zu Hause...



LASSEN SIE UNS EINEN BLICK AUF DIE ZAHLREICHEN VORZÜGE UNSERER EIGENTUMSWOHNUNG AN DER STEINGADENER STRASSE 38 WERFEN:



01 EXQUISITES MANSARDDACH

Das aufwendig gestaltete Mansarddach verleiht der Villa eine exklusive Note.

02 NACHHALTIGE BAUWEISE

Die Wohnungen wurden in wohngesunder Ziegelbauweise errichtet. Das Mansarddach wurde in solider hochwertiger Holz-Zimmermannsarbeit errichtet. Die Kunststofffenster mit Aluschale sind langlebig und wartungsarm.

03 BARRIEREFREIHEIT

Die Wohnungen sind barrierefrei, ein Lift verbindet sie mit der Tiefgarage.

04 MODERNE ENERGIETECHNIK

Die Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung und niedrige Kosten.

05 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE MIT ELEKTROMOBILITÄT

Die großzügigen Einzelstellplätze bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge und sind elektrisch vorbereitet.

06 GERÄUMIGE ZIMMER

Die Vierzimmerwohnung bietet genügend Platz für Singles, Paare oder die ganze Familie. Die gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der Zimmer, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

07 LICHTDURCHFLUTETE RÄUME

Die großen Fenster sorgen dafür, dass jede Ecke der Wohnung mit natürlichem Licht durchflutet wird. Dies schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

08 HOCHWERTIGER BODENBELAG

Die Wohnung ist mit edlem Salzburger Eichenparkett ausgestattet. Dieser hochwertige Ökoboden ist nicht nur nachhaltig, sondern auch besonders widerstandsfähig und pflegeleicht. Das Holz stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft und sorgt für ein gesundes Wohnklima.

09 TERRASSENFLÄCHE

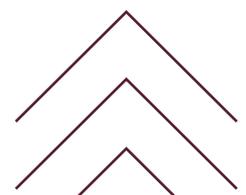
Genießen Sie entspannte Stunden im Freien auf Ihrer großzügigen Terrasse. Hier können Sie die frische Luft und den Blick ins Grüne genießen.

10 PFLEGELEICHTER GARTEN

Der große, pflegeleichte Garten steht ausschließlich den Bewohnern der Erdgeschosswohnung zur Verfügung und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien.

11 SCHWIMMTEICH

Auf besonderen Wunsch kann ein Schwimmteich angelegt werden. Dieser bietet eine naturnahe Alternative zu einem herkömmlichen Pool und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.





An aerial photograph of a modern garden. A stone path leads from a lawn area towards a dense forest. A wooden bench sits on a concrete pad near the path. The garden is surrounded by lush green trees and a white building with a red roof is visible in the background.

EIN UNIKAT,
DASS IHNEN
GEHÖREN
KANN!





DER PERLACHER
FORST DIREKT
VOR DER
HAUSTÜR.





SCHNELL SEIN
LOHNT SICH!
NUR NOCH ZWEI
FREIE WOHNUNGEN:



WOHNUNG 1

4-ZIMMER-WOHNUNG | EG | 141,04 M² | GARTEN

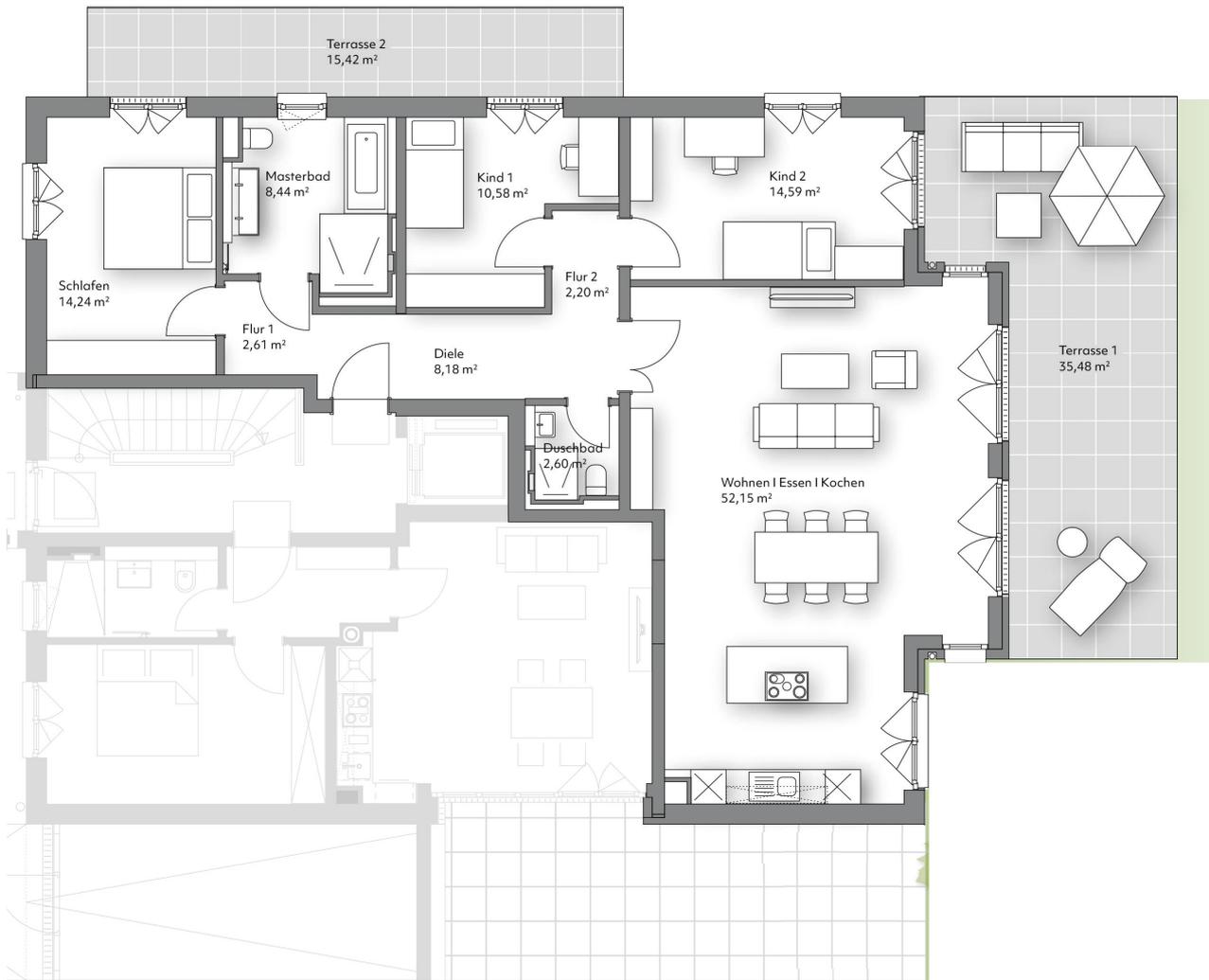
WOHNUNG 4

2-ZIMMER-WOHNUNG | OG | 52,04 M² | BALKON



WOHNUNG 1

4-ZIMMER-WOHNUNG | EG | 141,04 M² | GARTEN

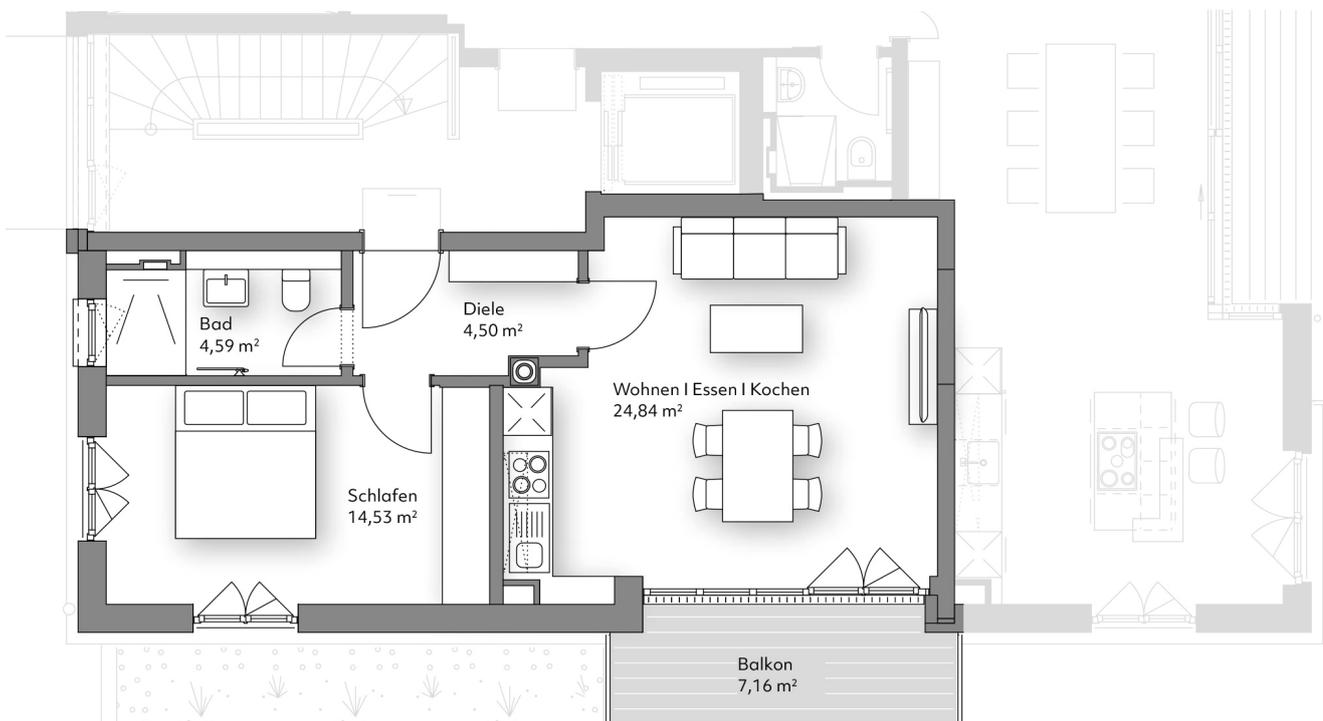


Wohnen	52,15 m ²	Diele	8,18 m ²
Schlafen	14,24 m ²	Flur 1	2,61 m ²
Kind 1	10,58 m ²	Flur 2	2,20 m ²
Kind 2	14,59 m ²	Terrasse 1	35,48 m ²
Masterbad	8,44 m ²	Terrasse 2	15,42 m ²
Duschbad	2,60 m ²		

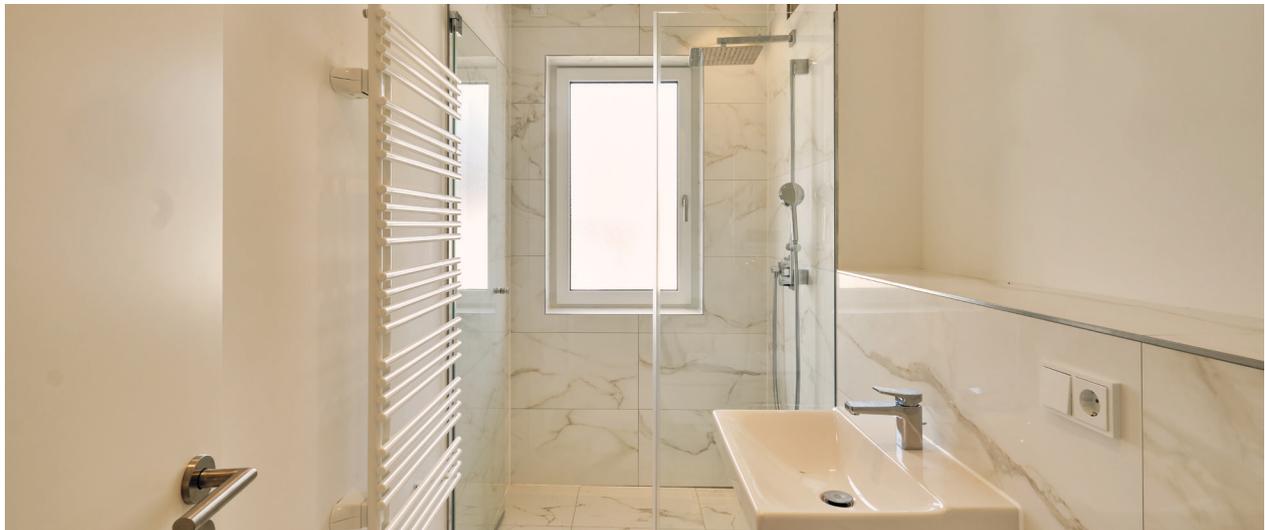


WOHNUNG 4

2-ZIMMER-WOHNUNG | OG | 52,04 M² | BALKON



Wohnen	24,84 m ²	Diele	4,50 m ²
Schlafen	14,53 m ²	Balkon 1	7,16 m ²
Bad	4,59 m ²		







IHR VERTRAUEN IST UNSERE MOTIVATION!

Über 30 Jahre Erfahrung auf dem Münchner Immobilienmarkt sprechen für sich - wir verstehen unser Geschäft! Mit Leidenschaft und umfassender Expertise stehen wir mit der AREAL GRUNDWERT für Qualität und Erfahrung bei der Umsetzung hochwertiger Wohnimmobilien in und um München.

Innovative und nachhaltige Baukonzepte sind das Herzstück unserer Arbeit. Die Projekte zeichnen sich durch hochwertige Materialien, modernste Energietechnik und eine umweltfreundliche Bauweise aus. Wir stehen Ihnen gern jederzeit mit Rat und Tat zur Seite. Rufen Sie uns an!

Herzlich, Ihr Peter J. Dornauer (Geschäftsführer)



„WIR FREUEN
UNS AUF IHRE
ANFRAGE.“



AREAL GRUNDWERT GMBH

Ansprechpartner:

Peter J. Dornauer | Geschäftsführer

Nördliche Münchner Str. 9c | 82031 Grünwald

Telefon: 089 12 41 47 900

E-Mail: info@arealgrundwert.de