



AN
IMMOBILIEN

HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

Mietangebot

Unwiederbringliche Lage direkt am Isar Hochufer
Eine Adresse für diskrete Zurückgezogenheit - Sonne zu allen Tageszeiten

Eine große Dachterrasse, die eine Erweiterung des Lebensraums in die umgebende Natur ermöglicht.

Mit Aufzug!

- Objekt:** Penthouse mit 4-Zimmern, 2 Bädern, Gäste-WC, über 70 m² sonnige Dachterrassen mit freiem Blick!
- Adresse:** Braunstr. 7, 81545-München (Harlaching/Menterschwaige)
- Baujahr:** 1971 - laufend renoviert
- Lage:** Unwiederbringliche Bestlage direkt am Isar Hochufer, komplett freie Sicht auf allen Seiten
- Flächen:** ca. 170 m² Wohnfläche
ca. 18 m² Nutzfläche (heller Abstellraum im Souterrain mit Wasseranschluss)
- Ausstattung:** Fenster und Rollläden (elektrisch) erneuert (2019)
Fischgrät-Parkett Eiche abgeschliffen/geölt/gewachst (2016)
Terrassenbelag: WPC-Dielen, Dichtigkeitsprüfung/Neuaufbau (2019)
Einbauküche, weiß mit Granit Arbeitsplatte (Herd & Waschmaschine neu 2021)
Schreiner-Einbaumöbel in Bad und Diele (2019)
offener Kamin im Wohnzimmer mit Glasscheibe (neuer Schornstein 2016)
offener Kamin auf der Dachterrasse, elektr. Markise
Bäder und Gäste-WC mit Lichtkuppel
Bäder mit Fußbodenheizung
Sauna (im Allgemeinbereich im Untergeschoß)
- Heizung/Energie:** Erneuerung der Heizkesselanlage (2020)
(im Energieausweis nicht berücksichtigt)
Verbrauchskennwert 183,77 kWh/(m²·a)

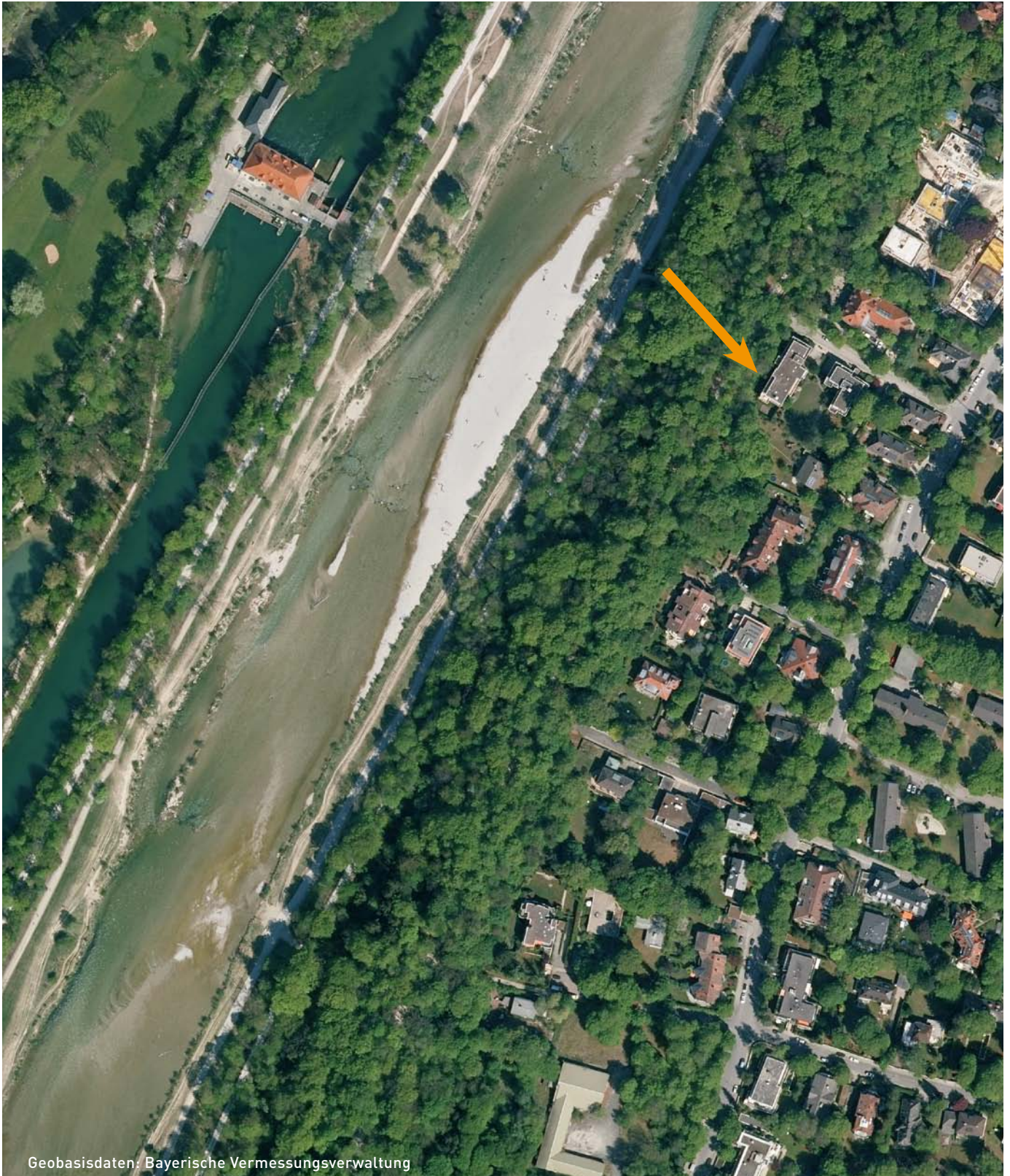
Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.
Pflichtangaben lt. EnEv 2014: BJ 1971, Öl, EA-B, 183,77 kWh/(m²·a) mit WW, Energieeffizienzklasse F
- Bezug:** kurzfristig möglich!
- Kaution:** **3 Monats-Kaltmieten**
- Miete:** **3.500,-- EUR/Kaltmiete/Monat zzgl. 650,-- EUR Nebenkosten Vorauszahlung, 100,--EUR TG-Stellplatz**
- Beratung:** Frau Ursula Aken
- Tel:** 089-61 81 27
- Email:** info@an-immo.de

Sie werden von der einzigartigen Lage begeistert sein!



HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

Luftbild



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

Lageplan

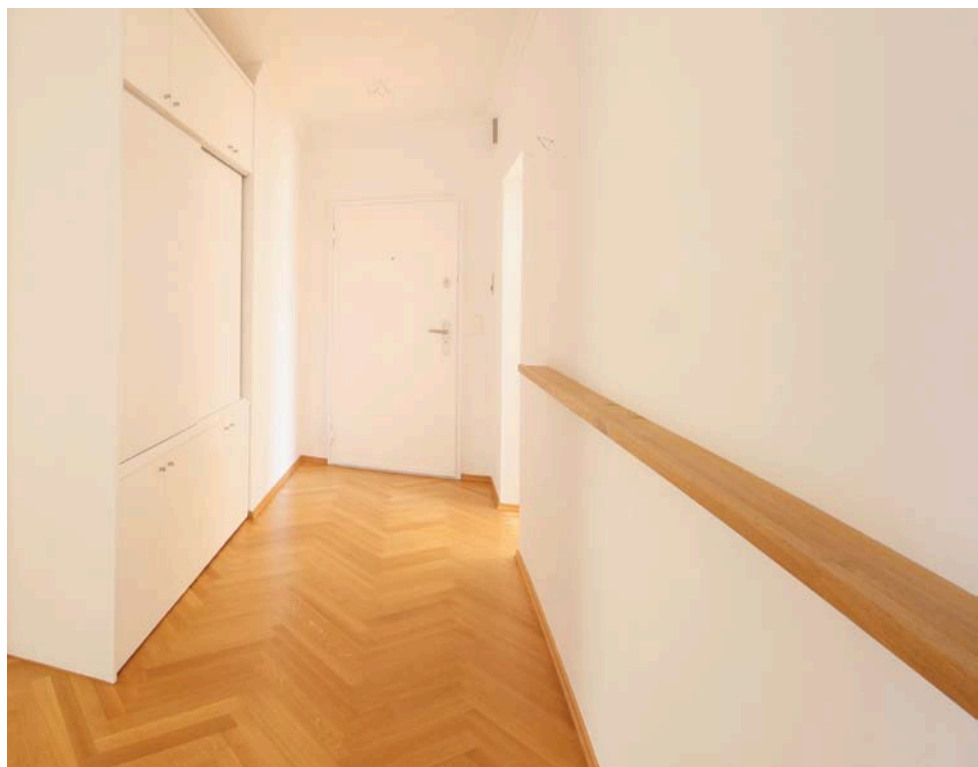




WOHNRAUM

Fließender Übergang von Wohnraum zu Freiraum.

PARKETT EICHE FISCHGRÄT, GROSSE FENSTERFLÄCHEN, ROLLLÄDEN, EINBAUTEN







DACHTERRASSEN

Auf allen drei Seiten ziehen sich Terrassen um das Penthouse - auf jeder Sonnenseite eine.

WPC DIELEN, OFFENER KAMIN AUF DER SÜD-TERRASSE, TEILÜBERDACHUNG, MARKISE







SCHLAFEN & ARBEITEN

Drei in etwa gleich große Zimmer reihen sich an der Ostseite des Penthouses aneinander. Eines davon mit Masterbad, zwei mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Dachterrasse.

DREI SCHLAFZIMMER, PARKETT EICHE FISCHGRÄT, ROLLLÄDEN, INSEKTENSCHUTZ





BÄDER

Die Wohnung verfügt über ein Wannenbad, ein Ensuite Duschbad und ein Gäste-WC.

TAGESLICHT (LICHTKUPPELN), GLASDUSCHWÄNDE, TEILW. EINBAUTEN





KÜCHE

Die separate Küche bietet alles was man zum Kochen benötigt - spektakulärer Ausblick und Zutritt zur Dachterrasse inklusive.

GRANIT-ARBEITSPLATTE, MODERNISIERTE GERÄTE, DIREKTER ZUGANG ZUR DACHTERRASSE





GEBÄUDE

Die Anlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern auf ca. 2.800m² Grund. Im Bereich zwischen den Häusern befindet sich im Souterrain die Tiefgarage und eine Sauna.

GROSSZÜGIGER EINGANGSBEREICH, WEITLÄUFIGER GEMEINSCHAFTSGARTEN





LAGE

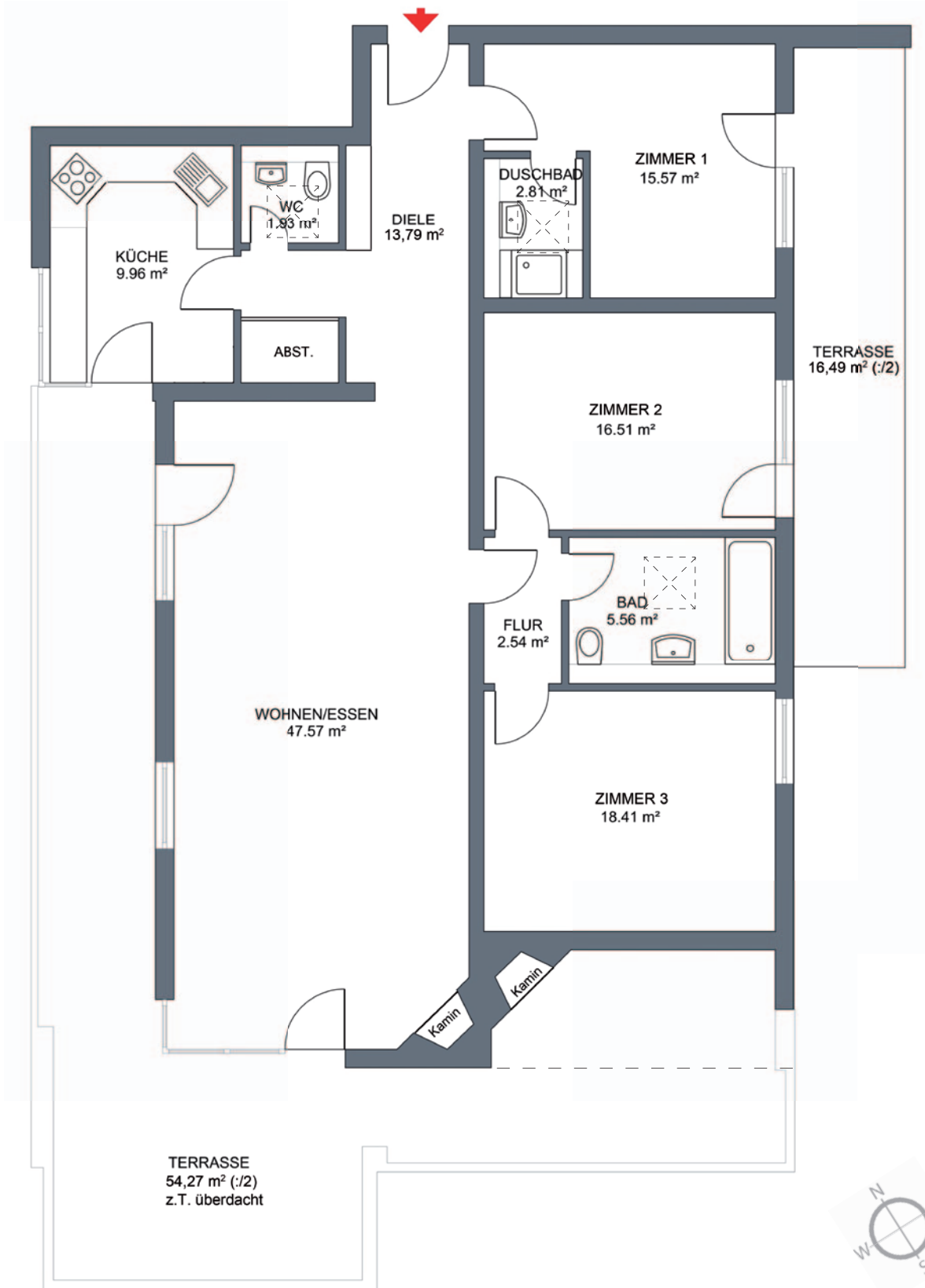
Das Anwesen befindet sich direkt an der Hochleite des Isarhochufers.

SPAZIER- UND FAHRRADWEGE, FLANIEREN AN DER ISAR, INNERE RUHE FINDEN



HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

Grundriss



HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

Stadtteil- Portrait München Harlaching / Menterschwaige

Menterschwaige

Die Lage

Das rechte Isarhochufer gehört zu Münchens exklusivsten Wohnlagen. Das alte Villenviertel hat sich seinen Charme bewahrt. Hier lebt man diskret und gediegen in einem repräsentativen Wohnumfeld.

Die Geschichte

Die ältesten Fundstücke aus Harlaching sind rund 3800 Jahre alt. Schriftlich wird Harlaching erstmals in einem Steuerverzeichnis des Klosters Tegernsee von 1149 erwähnt. Harlaching bestand lange aus Wäldern, Wiesen und wenigen Häusern rund um die St. Anna Kirche.

Der Bauunternehmer Jakob Heilmann erwarb um 1900 Harlaching und die Menterschwaige um dort eine Villenkolonie anzulegen. Damals siedelten sich adelige Privatiers, Künstler und prominente Wissenschaftler im neuen Stadtteil nahe der St. Anna Kirche und der Schwaige Harthausen an. Heute lieben viele Industrielle und Professoren, Politiker und Sportler das ruhige Flair der Gartenstadt.

Die Zukunft

Die Menterschwaige bietet neben Ihrer gehobenen, einzigartigen Architektur, immer noch eine einmalige Verbindung aus Natur und Stadt. Unzählige Wanderwege an der Isar entlang und durch den Perlacher Forst bieten den Erholungssuchenden Entspannung.

Das nicht weit entfernte Grünwald, das auch über die Trambahn mit der Haltestelle Menterschwaige erreichbar ist, bietet eine gute Alternative zum Stadtkern mit ausgezeichneter Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten.

Harthausenstraße



HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

„Wo finde ich was?“

Einkaufsmöglichkeiten	Edeka, Naupliastr. / Ecke St.-Magnus-Str. 32 Rewe Markt, St.-Magnus-Str. 32 Hofpfistererei, Armanspergstr. 1 Obst- und Gemüsehandel, Autharistr. 11 Bio Supermarkt, Authariplatz 8 Vinzenzmurr, Grünwalderstr. 244 Naupliastr. / St.-Magnus-Str.: Metzger, Apotheken, Bäckerei, Reinigung, Parfümerie, Blumenladen, etc.
Für die großen Einkäufe	Gewerbepark Unterhaching (4 km - 8 Minuten über A99) (Edeka Simmel, DM, Obi, Pflanzen Kölle, Elektromarkt, Getränkemarkt Orterer, etc.)
Café´s und Restaurants	Mezzogiorno (Café und Restaurant), Langobardenstr. 2 Bella Roma (Restaurant), Theodolindenplatz 1 Antica Trattoria (Restaurant), Braunstr. 6
Wirtschaften m. Biergärten	Gutshof Menterschwaige, Menterschwaigstr. 4 Harlachinger Einkehr, Karolinger Allee 34 Siebenbrunn, Siebenbrunner Str. 5 Forsthaus Wörnbrunn, Wörnbrunn 1, 82031 Grünwald Kugler Alm, Linienstr. 93, 82041 Oberhaching Jagdschlössl, Geiseltasteigstr. 153
Medizinische Versorgung	Universitätsklinikum Harlaching, Orthopädische Klinik Ärztzentrum Theodolindenplatz mit mehr als 25 Ärzten in 15 Fachgebieten div. weitere Ärzte, sowie Physiotherapie am Authariplatz, Seybothstr. Haut & Seele: Kosmetik, Massage und Fusspflege, Seybothstr. 17
Kindergärten (u.a.)	Braunstraße 6, Krippe & Kindergarten, bilingual Am Bienenkorb 2 - Kath. Kirchenstiftung Heilige Familie Fromundstraße 4 - Kath. Kirchenstiftung St. Helena Geiseltasteigstr. 80 - Kindergarten Lilli & Lori Geiseltasteigstr. 110 - Kindergarten Menterschwaige Gerhardstraße 17 - Kirschbaum Kindergarten e.V. Grünwalderstr. 196 - Waldorfpädagogik (HfK) Grünwalder Str. 198c - Kindergarten Biene Maja e.V.
Schulen	Grundschule am Agilolfingerplatz 1 Grundschule Fromundstr. 1, Grundschule Rotbuchenstr. 81 Hauptschule an der Fromundstr. 1 städt.Theodolinden-Gymnasium, Am Staudengarten 2 Albert-Einstein-Gymnasium, Lautererstr. 2 Bayerische Landesschule für Körperbehinderte, Kurzstr. 2

HIDEAWAY IN DEN ISARAUEN

„Wo finde ich was?“

- Öffentliche Verkehrsmittel** Straßenbahn:
Linie 15, 25 Theodolindenplatz - alle 10 Min.*,
15 Minuten bis Rosenheimer Platz *tagsüber / in Stoßzeiten
- U-Bahn: U1 Mangfallplatz - 15 Minuten bis Marienplatz
- Sport & Freizeit** Hallenbad Giesing, Harlaching, Saebener Str. 51
Tierpark Hellabrunn, Tierparkstr. 30
Naturbad Maria Einsiedel, Zentralländstr. 28
Münchener Golf Club e.V., Zentralländstr. 40
TSV Turnerbund München e.V., Säbenerstr. 49 (diverse Sportarten)
Harlachinger Tennis-Club e.V., Dietramszeller Str. 15
- Isarauen und Perlacher Forst laden zum Spaziergehen,
Joggen, Radeln, Inlineskaten, Nordic Walken ein.