Luxuriöse Villa in Grünwald, direkt am Isarhochufer



Objektnummer: 5459

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	82031 Grünwald
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	358,35 m²
Nutzfläche:	443,53 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	4.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Herzlich willkommen in der exklusiven Welt einer stilvollen Villa am Isarhochufer in Grünwald in idyllischer Bestlage am Ende einer Sackgasse ! Diese beeindruckende Immobilie, die ca. 360m² Wohnfläche und ca. 450m² Nutzfläche bietet, verspricht ein luxuriöses und komfortables Wohnerlebnis.

Grünwald, die noble Gemeinde am Isarufer, ist weit mehr als nur ein Wohnort. Hier erleben Sie die perfekte Symbiose aus erholsamer Natur und erstklassiger Lebensqualität. Die Grünruhelage dieser Gemeinde ist nicht nur ein Versprechen, sondern Realität, die jeden Tag aufs Neue genossen werden kann.

Erdgeschoss:

Beim Betreten der Villa erwartet Sie ein herrschaftlicher Eingangsbereich mit einer beeindruckenden Raumhöhe von etwa 5,5 Metern. Die offene Treppe ins Obergeschoss verleiht dem Raum eine majestätische Note. Der große Wohnsalon lädt mit einem offenen Kamin zum Verweilen ein und bietet einen malerischen Ausblick auf die Terrasse und den gepflegten, parkähnlichen Garten, der mit einem großzügigen überdachten Pool aufwartet.

Für die Arbeit von zu Hause aus steht ein Büro mit angrenzendem Bad und Toilette zur Verfügung, während die voll ausgestattete Küche perfekt geeignet ist, um kulinarische Meisterwerke zu erschaffen. Im Eingangsbereich finden Sie zudem eine separate begehbare Garderobe mit einem angrenzenden Schuhabstellraum sowie eine separate Toilette und einen Technikraum.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss beherbergt insgesamt 4 Schlafzimmer, einen großzügigen begehbaren Schrankraum sowie 2 hochwertig ausgestattete Bäder und 2 Toiletten. Hier wurde mit Liebe zum Detail an jeden Komfort gedacht, um Ihren persönlichen Rückzugsort zu schaffen.

Untergeschoss:

Im Untergeschoss erwartet Sie ein SPA - Bereich mit Dusche, perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen. Eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und ein Abstellraum / Lagerraum bieten praktischen Stauraum für Ihre persönlichen Belange.

Der Vorgarten beeindruckt mit einem Säulen verzierten Eingangsportal, das den eleganten Charakter der Villa unterstreicht. Die Doppelgarage mit direktem Zugang zur Villa sorgt für höchsten Komfort.

Die Villa verfügt über Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt, und die Terrasse lädt mit einem überdachten Sitzbereich und einem Grillplatz dazu ein, gesellige Stunden im Freien zu genießen.

Diese Immobilie vereint auf einzigartige Weise Eleganz, Komfort und Funktionalität. Erleben Sie das Beste in Sachen Wohnen am idyllischen Isarufer in Grünwald. Willkommen zuhause!

Lage und Infrastruktur :

Die exklusive Gemeinde Grünwald bietet nicht nur eine idyllische Umgebung und eine erstklassige Infrastruktur, sondern punktet auch mit ihrer optimalen Lage in Bezug auf wichtige Verkehrsanbindungen und attraktive Ausflugsziele. Die kurze Entfernung zum Münchner Stadtzentrum macht Grünwald zu einem bevorzugten Wohnort für diejenigen, die die pulsierende Metropole in greifbarer Nähe haben möchten. Für Vielreisende ist die Nähe zum Flughafen München ein unschätzbarer Vorteil. Die bequeme Anbindung ermöglicht stressfreie Reisen, sei es beruflich oder für den wohlverdienten Urlaub.

Das Besondere an Grünwald ist die harmonische Verbindung von städtischem Luxus und natürlicher Schönheit. Die Naherholungsgebiete rund um Grünwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Momenten ein. Die Isar, die sich malerisch durch die Landschaft schlängelt, verleiht der Region einen besonderen Charme.

Eine der vielen Vorzüge Grünwalds liegt in der hervorragenden Infrastruktur. Gehobene Einkaufsmöglichkeiten erfüllen selbst die anspruchsvollsten Wünsche und lassen das Herz eines jeden Shoppingliebhabers höherschlagen. Die Vielzahl an Ärzten gewährleistet eine erstklassige medizinische Versorgung, während Kindergärten und Schulen optimale Bedingungen für eine qualitativ hochwertige Bildung bieten.

Sportbegeisterte finden im Grünwalder Freizeitpark ideale Bedingungen, um aktiv zu sein und fit zu bleiben. Ob Tennis, Fitness oder andere Sportarten – hier kommt jeder auf seine Kosten. Er lädt Sie ein Ihre Freizeit sportlich, spannend oder einfach erholsam zu gestalten. Die Parkanlage mitten im Herzen der Gemeinde Grünwald mit ihrem alten Baumbestand bietet für alle Altersgruppen verschiedene Sporteinrichtungen, eine Schwimmbad- und Saunaanlage, Fußballplätze und Sporthallen, einen Kletterturm, einen Spielplatz und einen Eislaufplatz im Winter.

Wenn es um Ausflüge in die Natur geht, ist Grünwald der perfekte Ausgangspunkt. Das malerische Fünfseenland mit seinen idyllischen Seen und charmanten Städtchen liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt. Hier können Sie entspannte Tage am Wasser verbringen und die Schönheit der bayerischen Seenlandschaft erleben. Die majestätischen Alpen sind ebenfalls in greifbarer Nähe und bieten das ganze Jahr über vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer laden die Berge zu Wanderungen und Bergtouren ein, während im Winter Skigebiete für Wintersportbegeisterte zugänglich sind. Die atemberaubende Naturkulisse der Alpen ist zu jeder Jahreszeit ein beeindruckendes Erlebnis.

Grünwald bietet somit nicht nur ein traumhaftes Zuhause, sondern auch die perfekte Basis für abwechslungsreiche Ausflüge in die Umgebung – sei es in die Natur, in die Berge oder in historische Städte. Willkommen in Grünwald, wo Lebensqualität und Vielseitigkeit Hand in Hand gehen!

Für mehr Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin kontaktieren sie Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via nj@novel-real.at.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.