

**Charmante Ensemblevilla auf großem Grundstück in
begehrter Toplage in Grünwald bei München**



Objektnummer: 7137/3105

Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	82031 Grünwald
Baujahr:	1973
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	600,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 176,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.390.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Herbert Wurzer

ERA IMED Immobilien
Neuer Platz 20
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

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

















Objektbeschreibung

Charmante Ensemblevilla auf großem Grundstück in begehrter Toplage in Grünwald bei München

Lagebeschreibung:

Diese offene, lichtdurchflutete und großzügig gestaltete Ensemblevilla befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Grünwalds, südlich von München. Die bevorzugte Gemeinde zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur und eine perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen aus.

Grünwald bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und ist sehr auf Familien- und Kinderfreundlichkeit orientiert. So gibt es Bildungsangebote – von Kindergärten über die Grundschule bis hin zu einem modernen Gymnasium. Zu anderen Schulen bestehen Busverbindungen, wie z.B. zum Gymnasium Schäftlarn oder der Munich International School in Starnberg.

Die umliegenden Naturerholungsgebiete, die malerischen Isarauen und der weitläufige Perlacher Forst bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie die Münchner Innenstadt schnell und bequem mit der Tram. Auch der Flughafen sowie das idyllische oberbayerische Umland sind über die nahegelegene Autobahn mühelos erreichbar.

Objektbeschreibung

Die großzügige Villa ist Teil eines Vierergespannes und besticht mit einer Wohnnutzfläche von ca. 240 m² und einem uneinsehbaren Eigengarten von ca. 600 m² durch ihre durchdachte Architektur. Die versetzte Bauweise gewährleistet optimale Wohn- und Privatsphäre und vermittelt das exklusive Wohngefühl eines Einfamilienhauses. Die Beheizung erfolgt über eine moderne, umweltfreundliche Geothermie-Erdwärmeheizung mit Fußbodenheizung, die 2020 installiert wurde. Darüber hinaus wurden sowohl das Dach als auch die Fassade im Jahr 2019 erneuert. Der Innenbereich wurde 2018 umfassend kernsaniert, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Highlights der Immobilie

- Repräsentativer, überdachter Eingangsbereich – Stilvoll gestaltet und einladend.
- Uneinsehbarer, privater Garten (ca. 600 m²) – Perfekt zum Entspannen mit Süd-/West-Ausrichtung für sonnige Stunden.

- Helle, offene Raumgestaltung – Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden den Wohnraum harmonisch mit dem Garten.
- Wohnzimmer mit beeindruckender Raumhöhe – Verleiht ein außergewöhnliches Raumgefühl.
- Galerie mit Bibliothek/Arbeitszimmer – Ein stilvoller Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten oder entspannte Lesestunden.
- Der elegante Zugang zu den drei Schlafzimmern und dem Badezimmer erfolgt über die Galerie und schafft eine harmonische Verbindung der Wohnbereiche
- Schlafzimmer 1 mit Balkon Süd/West Ausrichtung
- Zusätzliche Räume im Souterrain – Vielseitig nutzbar als Gästezimmer, Fitnessraum oder Homeoffice.
- Überdachter Freisitz (ca. 37 m²) mit offenem Kamin – Ideal für gesellige Abende und gemütliche Stunden im Freien.
- Kleine Gartenhütte – Praktisch und liebevoll eingebettet im Gartenbereich.
- Große Garage
- Zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus mit Stromanschluss zum Laden von Elektrofahrzeugen.
- Sehr gepflegter Zustand – Laufend instand gehalten und modernisiert.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Herbert Wurzer** gerne zur Verfügung – telefonisch unter **+43 (0) 676 51 67 960** oder per E-Mail an h.wurzer@era.at.

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau – in einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von München!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.