

# LARC

Villen-Ensemble München Perlach / Haus 1 – Dachterassenvilla mit 139 m<sup>2</sup>



# Inhalt

Auf einen Blick



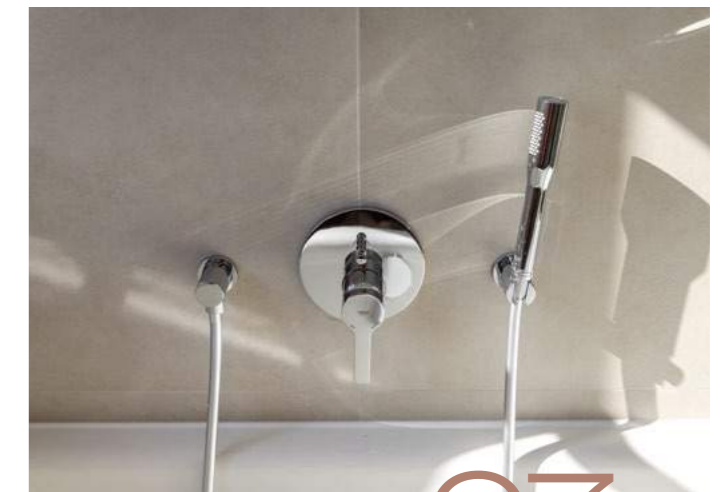
03

Objekt



05

Ausstattung



07

Lage



04

Raum



06

Grundriss

08

Kontakt

12

# Auf einen Blick

## DACHERASSENVILLA IBLHERSTR. 28, MÜNCHEN



Baujahr:	2022
Zimmer:	4
Wohnfläche:	139 qm
Grundstücksfläche:	154 qm
Nutzfläche:	67 qm
Stellplatz:	1 Multiparker ob
Heizung:	Fußbodenheizung, Brennstoffzelle
Kaufpreis:	vorreservierbar inkl. Multiparker
Provision:	KEINE

**LARC**

Lage

# Mitten in Perlach

Dachterassenvilla – 4

## KINDERGÄRTEN UND SCHULEN

- 1 Kinderkrippe Glockenbachwerkstätten (250 m)
- 2 Städtisches Haus für Kinder (850 m)
- 3 Grundschule an der Kafkastraße (800 m)
- 4 Grundschule Pfanzeltplatz (1,8 km)
- 5 Europäische Schule (1,1 km)
- 6 Wilhelm-Rötgen-Realschule (850 m)

## EINKAUFEN UND LEBEN

- 7 PEP-Einkaufszentrum
- 8 Klinik Neuperlach
- 9 Apotheke
- 10 Apotheke
- 11 Edeka
- 12 Netto
- 13 FitX Fitnessstudio



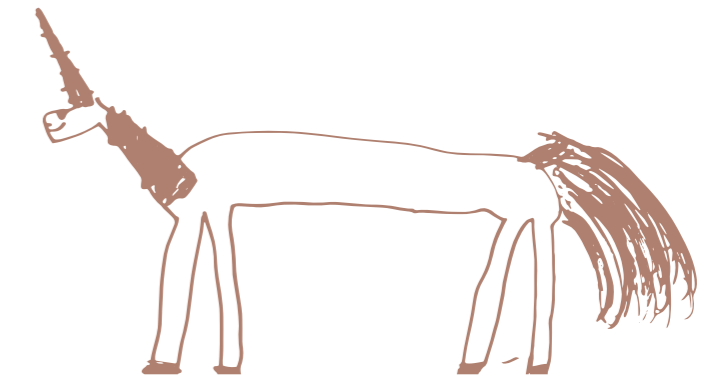
Das Villen-Ensemble liegt ideal in einer gewachsenen und ruhigen Wohn-  
gend zwischen dem Siemens Standort und dem Klinikum Neuperlach.  
Die U-Bahn ist in nur 10 Gehminuten vom Standort erreichbar. Alle Ge-  
schäfte des täglichen Lebens finden Sie ebenfalls in 10-Minuten Laufent-

fernung sowie im nahegelegenen PEP-Einkaufszentrum. Mit dem Auto ist die  
Villa über die A8 aus Salzburg einfach zu erreichen. Das große Plus an die-  
ser Lage ist die Nähe zu den Grünanlagen „Im Gefilde“ mit mehreren Spiel-  
plätzen, die nur ein paar Schritte entfernt sind.

Objekt

Dachterassenvilla – 5

In meinem Haus findest  
Du Dein Zuhause.



Das Villen-Ensemble liegt mitten im Herzen von Perlach. Die Dachterrassen-  
senvilla bezaubert durch ihre liebevolle Fassadengestaltung

und die klassisch-moderne Formensprache. Sie überzeugt mit durchdach-  
ten Grundrissen, hochwertigen Materialien und raffinierten Details.

Raum

Dachterassenvilla – 6

# Ein Raum für die Familie



Die Raumgestaltung haben wir aus eigener Erfahrung als Eltern heraus entwickelt. Sie lässt keine Wünsche offen und bietet Familien einen inspirierenden und lebenswerten Wohnraum.

# Technik und Material für höchste Ansprüche

## BODEN

- › Landhausdiele von Thede und Witte
- › Eiche astig handgehobelt geölt Rohoptik
- › Sockelleisten aus Holz 7 cm in weiß
- › Stärke 15 mm

## SANITÄR

- › Porzellangegenstände Geberit Icon
- › Armaturen Waschebecken Grohe Lineare XS Size
- › WC Sitz mit Absenkautomatik
- › Großformatige Fliesen 30 cm x 60 cm

## TECHNIK

- › Brennstoffzelle Vitovalor PT2 von Viessmann
- › 30,8 kW thermische Leistung
- › max. produzierte elektrische Energie: 18 kWh
- › über Smartphone steuerbar
- › Fußbodenheizung

## MULTIPARKER

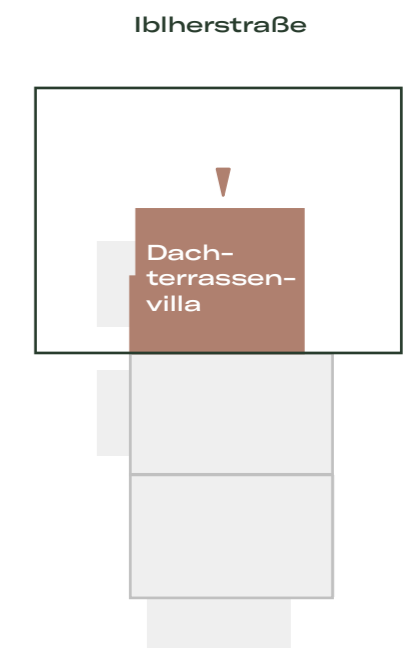
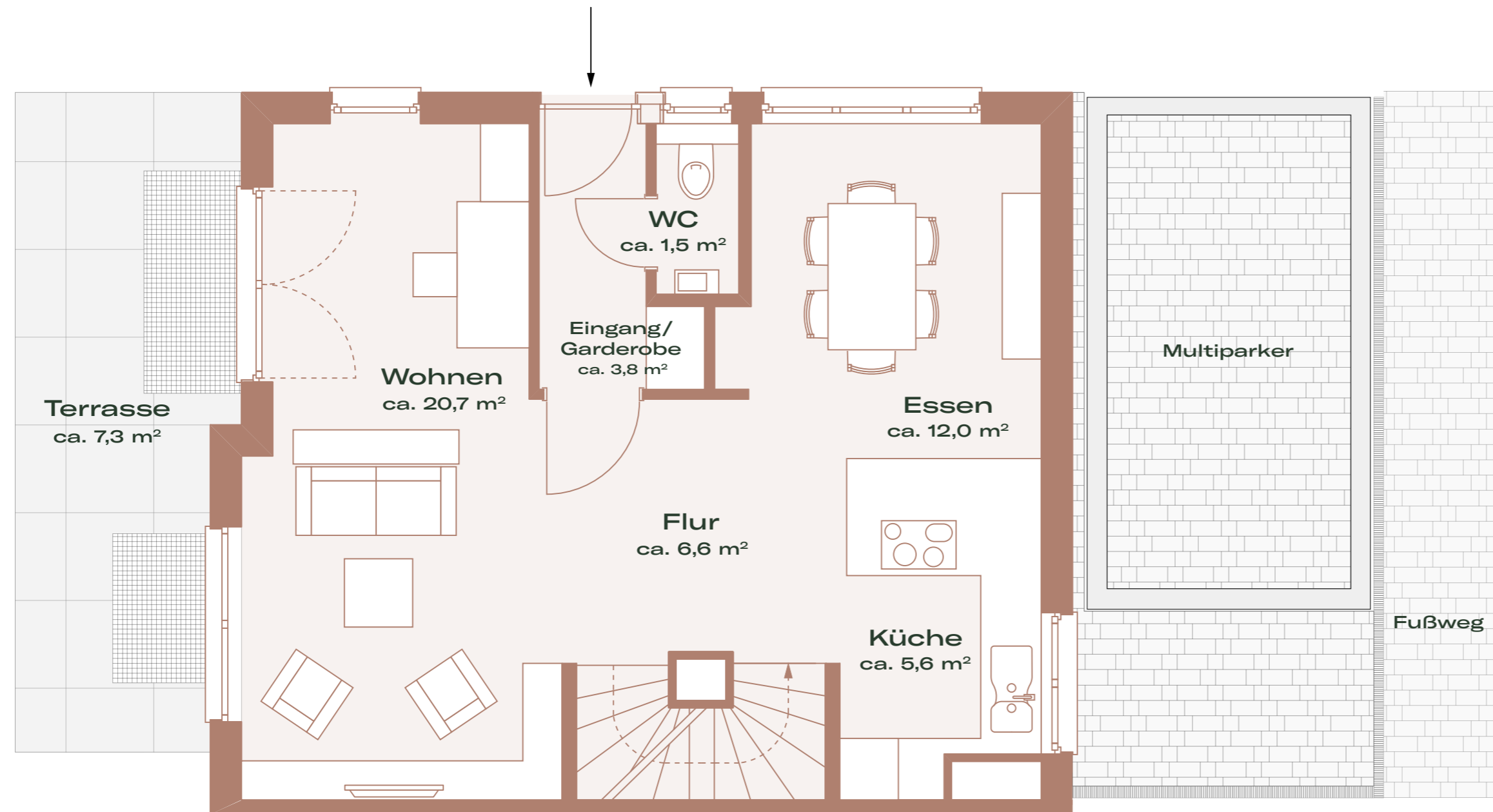
- › Dreifachparker der Firma Klaus
- › Wartungsvertrag besteht
- › für diese Einheit steht der mittlere Stellplatz zur Verfügung
- › Regelung der Stellplätze über WEG

## HIGHLIGHTS

- › Wäscheabwurfschacht durch alle Geschosse
- › Kassettenüren
- › elektrische Rolläden
- › drei Bäder
- › Sprossenfenster

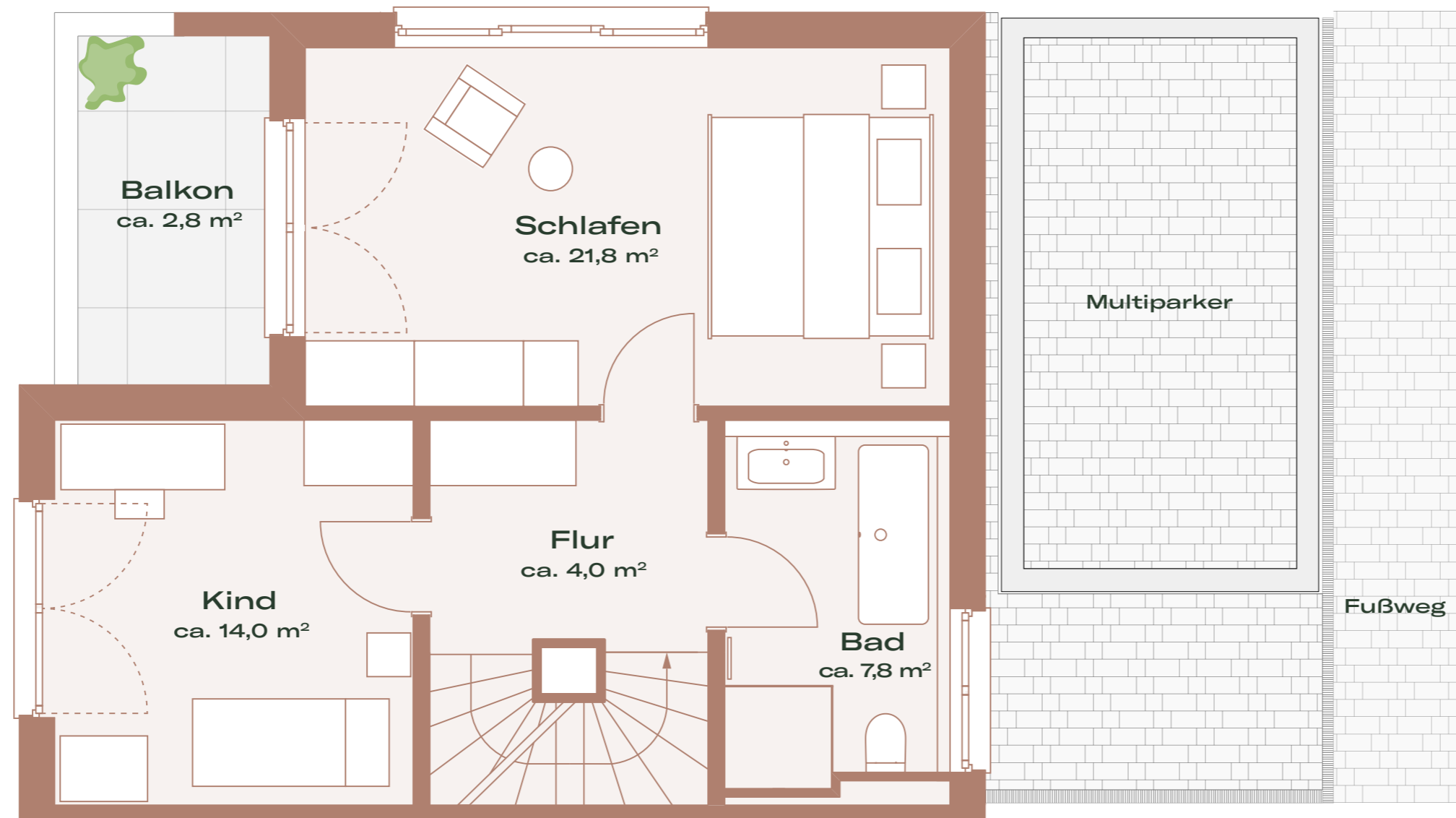


# Erdgeschoss

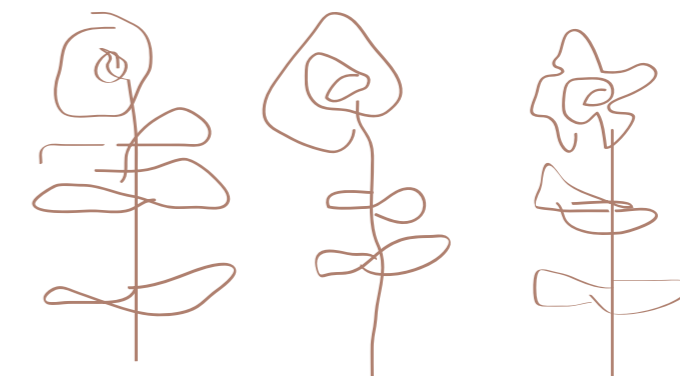
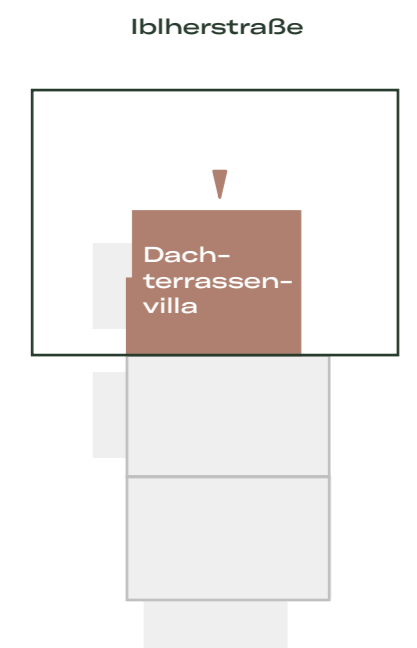


Die Dachterrassenvilla zeichnet sich durch ihren großzügigen und familienfreundlichen Grundriss aus und trägt modernen Lebensbedürfnissen Rechnung. Der luftige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse hin.

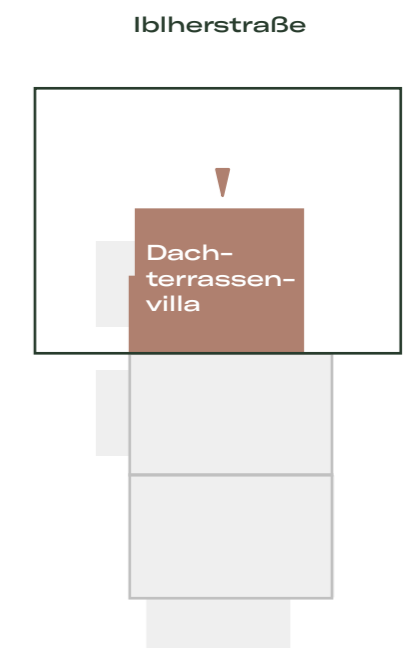
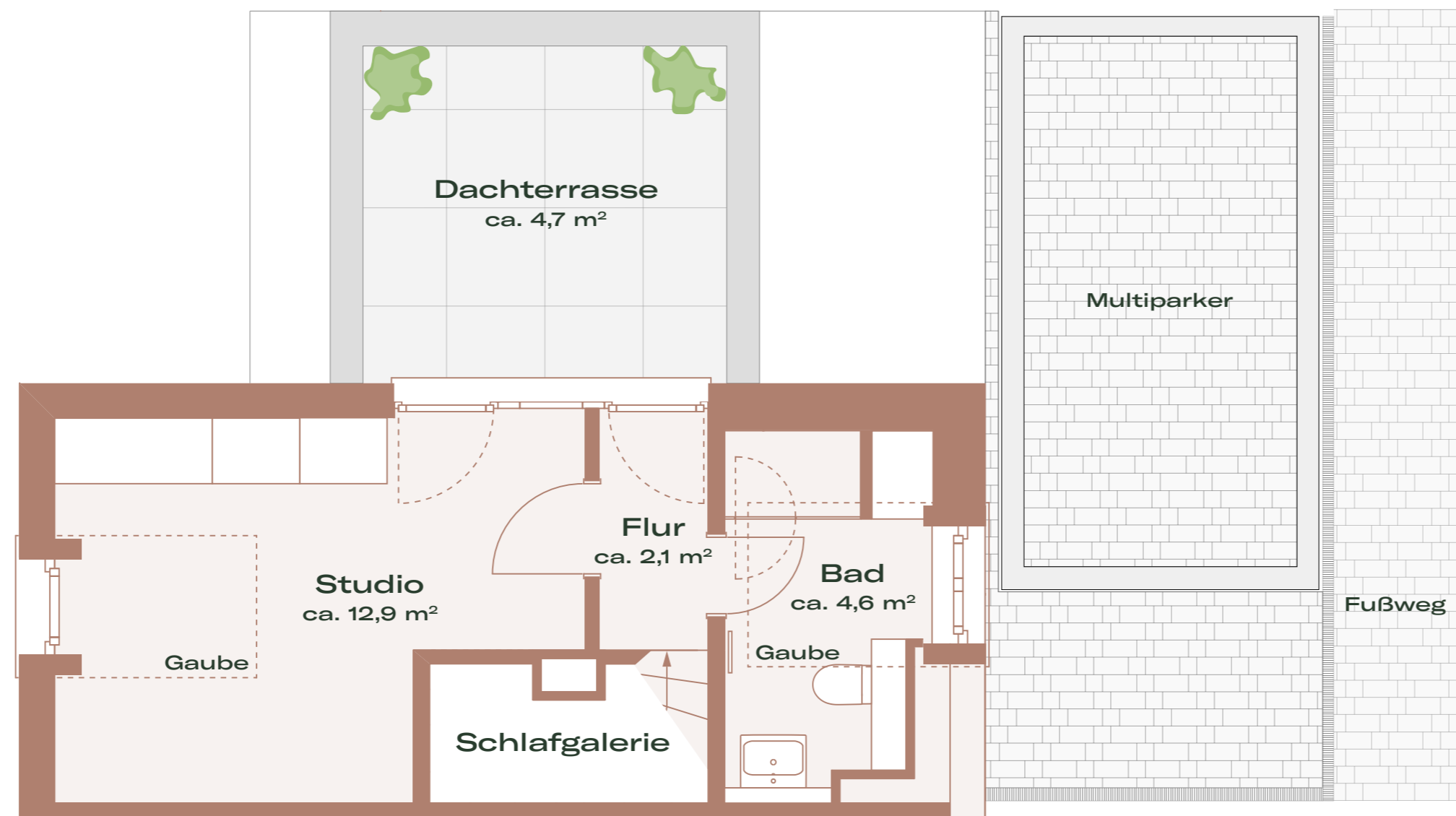
# Obergeschoss



Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer und ein weitläufiges Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Ein Schlafzimmer verfügt über einen großzügigen Balkon.

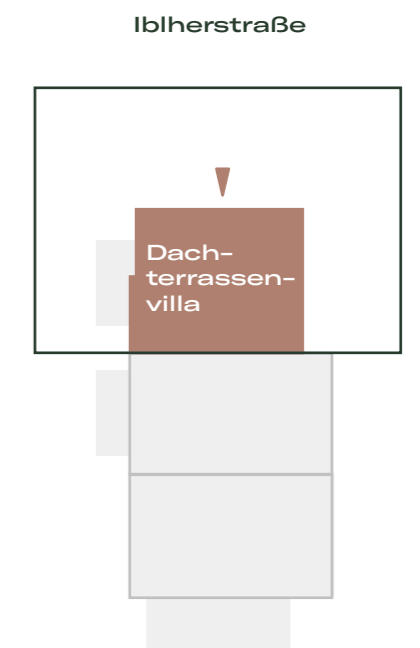
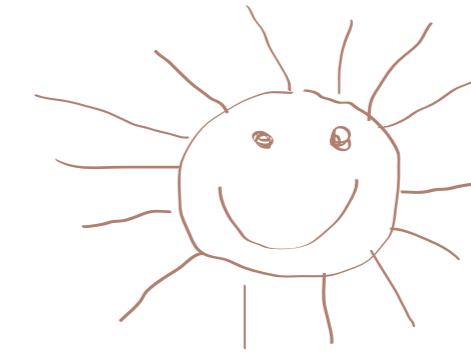
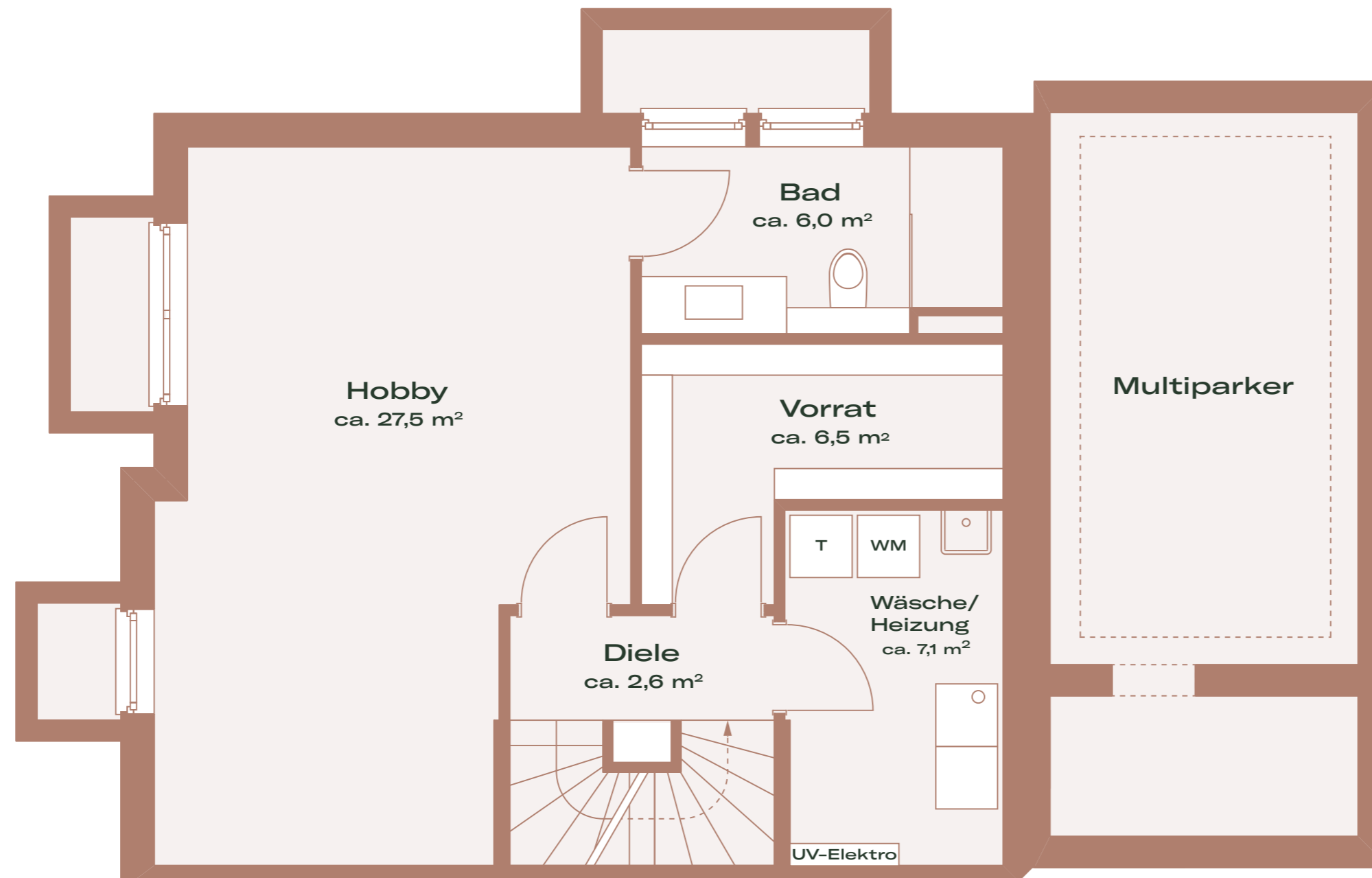


# Dachgeschoss



Das Studio im Dachgeschoss öffnet sich zu einer großzügigen Dachterrasse. Es bietet die Möglichkeit, einen Schlafplatz über dem Treppenbereich einzurichten. Im Dachgeschoss findet sich ebenfalls ein modernes Bad.

# Untergeschoss



Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Hobbyraum und ein schönes, geräumiges Bad stehen Ihnen hier zur Verfügung. Die Haustechnik und ein kleiner Waschkeller sind hier ebenfalls untergebracht.

## Kontakt

Christian Schneider  
LARC GmbH  
Möhlstraße 16  
81675 München

info@larc.gmbh  
T: 089 24 23 17 66  
F: 089 21 21 22 9

# LARC



Link zur Website: Haus 1 Dachterrassenvilla

