

## Frei werdend von privat - helle und stilvolle 3-Zimmer Maisonette-Wohnung in München Bogenhausen



Wohnung 160  
Preziosastr. 5a  
81927 München  
Deutschland

## Daten im Überblick

Erstbezug	2000
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	Mitte 03/2026
Preis	695.000 €
Käuferprovision	keine
Etage	3. + 4. OG
Etagenzahl	5
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksfläche gesamt ca.	4347 m²
Grundstücksfläche anteilig ca.	65 m²
Wohnfläche ca.	93,3 m²
Balkonfläche ca.	24 m²
Keller	ja
TG-Stellplatz	ja
Preis TG-Stellplatz (nicht enthalten im Preis der Wohnung)	30.000 €
Hausgeld Wohnung	516 €
Hausgeld TG Stellplatz	22 €
E-Mobilität	Einbauerlaubnis Wallbox liegt vor
Einbauküche	ja
Gäste-WC	nein
Personenaufzug	ja
Energieausweistyp	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis

Ausstellungsdatum Energieausweis	31.03.2022
Gültigkeit Energieausweis bis	31.03.2032
Endenergiebedarf	119 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Nah-/Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Gehminuten S-Bahn	8 min
Fahrzeit nächste Autobahn	10 min
Geh-/Fahrzeit nächster Hauptbahnhof (mit S-Bahn)	28 min
Geh-/Fahrzeit nächster Flughafen (mit S-Bahn)	29 min

## Instandhaltungs-Historie

2010	Küche/Böden neu
2012	Bad 3. OG neu
2013	Bad 4. OG neu
2013	Markisen neu
2013	Terrassendielen neu
2013	WaMa/Trockner neu
2014	Dach saniert
2017	Waschmaschine überholt
2017	Fassade saniert
2018	Küchentür - neues Konzept
2018	Herd/Geschirrspüler ausgetauscht
2021	Kühlschrank ausgetauscht
2024	Aufzüge saniert
2025	Trockner überholt
2025/2026 (Zukunft)	Treppenhaus saniert

## Beschreibung

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 3. und 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Preziosastr. 5a bietet mit ca. 93,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Singles. Sie überzeugt durch eine intelligente, großzügige Raumaufteilung, viel Helligkeit und eine gehobene Ausstattung. Das Wohnkonzept ist klar auf Wohlfühlen ausgerichtet.

Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer im vierten Obergeschoss (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit seiner hohen Decke und dem direkten Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse, die fast wie ein viertes Zimmer genutzt werden kann. Das vierte Obergeschoss ist über eine Wendeltreppe innerhalb der Wohnung erreichbar und hat selbst keinen Außenzugang. Dank der Ost-Ausrichtung herrscht auch an warmen Sommertagen ein angenehmes Raumklima. Zwei großzügig bemessene Markisen bieten zusätzlich Schatten und Privatsphäre – perfekt fürs Frühstück oder den Feierabend.

Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke Schüller (2010), einer Granit-Arbeitsplatte sowie Elektrogeräten von Siemens und Miele ausgestattet. Ein Großteil der Geräte wurde in den letzten fünf Jahren erneuert.

Die beiden geräumigen Schlafzimmer (19,6 m<sup>2</sup> bzw. 16,2 m<sup>2</sup>) sind ostseitig gelegen und eignen sich flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Abweichend zum Original-Grundriss wurde im 4. OG die Zwischenwand zwischen der im Grundriss als „Ankleide“ bezeichnetem Raum und dem Schlafzimmer entfernt, wodurch das Raumgefühl erheblich verbessert wurde. Zu jedem Schlafzimmer gehört ein eigenes Bad mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und WC. Beide Bäder wurden 2012 bzw. 2013 umfassend modernisiert. Das Tageslichtbad im 4. OG bietet Platz für Waschmaschine und Trockner (im Kaufpreis enthalten). Das innenliegende Bad im 3. OG wird durch einen Motorlüfter belüftet und ist mit fünf LED-Deckenstrahlern gut ausgeleuchtet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Pkw-Stellplatz (kein Duplex). Für den Stellplatz liegt bereits eine Genehmigung zum Einbau einer Wallbox vor.

Wohnung und Gebäude wurden fortlaufend modernisiert und befinden sich in einem sehr guten Erhaltungszustand. Diese charmante Maisonette vereint Raum, Licht und Funktionalität auf durchdachte Weise und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

## Lage

Die Preziosastraße liegt im gefragten Münchner Stadtbezirk Bogenhausen im familienfreundlichen Stadtteil Johanneskirchen. Das Viertel ist bekannt für seine moderne Stadtplanung, großzügige Grünflächen, verkehrsberuhigte Zonen und seine lebendige Nachbarschaft.

Das von Steidle + Partner geplante Wohnquartier Freischützstraße gilt als architektonisches Highlight urbaner Wohnkultur. In der direkten Umgebung befinden sich Spiel- und Sportplätze, Kitas und eine Grundschule, die alle ohne Querung stark befahrener Straßen erreichbar sind. Eine Realschule und ein Gymnasium liegen rund 15 Gehminuten entfernt und eine Waldorfschule ist in sechs Minuten mit dem Auto oder acht Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen zwei nahe Einkaufszentren mit Supermärkten, Geschäften, Lokalen und einem Biergarten zur Verfügung. Auch der Englische Garten ist nur einen Spaziergang entfernt: In 20 Minuten gelangt man zur Emmeramsmühle, dem Tor zu den Isarauen und den weitläufigen Grünflächen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Johanneskirchen (acht Gehminuten entfernt) verbindet in etwa 20 Minuten mit dem Hauptbahnhof und dem Flughafen. Bus- und Tramlinien liegen ebenfalls in der Nähe. Mit dem Auto erreicht man in zehn Minuten die A9 Richtung Nürnberg. Trotz der guten Erreichbarkeit bleibt die Lage angenehm ruhig.

Zur Freizeitgestaltung locken der Feringasee im Norden, das Isarufer im Westen und das Cosimabad im Süden, die alle bequem per Fahrrad oder Straßenbahn erreichbar sind.

Johanneskirchen und das Wohnquartier Freischützstraße stehen für modernes, nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen und sind somit perfekt für alle, die städtisches Leben und Naturverbundenheit kombinieren möchten.





Wohnzimmer, Wohnbereich



Wohnzimmer, Essbereich





Wohnzimmer, Arbeitsbereich



Arbeits- und Gästezimmer 4. OG (im Grundriss „Schlafzimmer“/„Ankleide“)





Arbeits- und Gästezimmer 4. OG (im Grundriss „Schlafzimmer“/“Ankleide“)



Dachterrasse, Wohnbereich





Dachterasse, Gesamtansicht



Wohnzimmer, Treppe ins 3. OG





Eingangsbereich, Treppe ins 4. OG



Schlafzimmer 3. OG (im Grundriss „Kinderzimmer“)



Bad 3. OG



Bad 4. OG





Küche



Küche





Treppenhaus / Aufzug



Gebäude, Nordansicht und Eingang





Gebäude, Ostansicht



Dachterrasse, Draufsicht





Dachterrasse, von Süden her

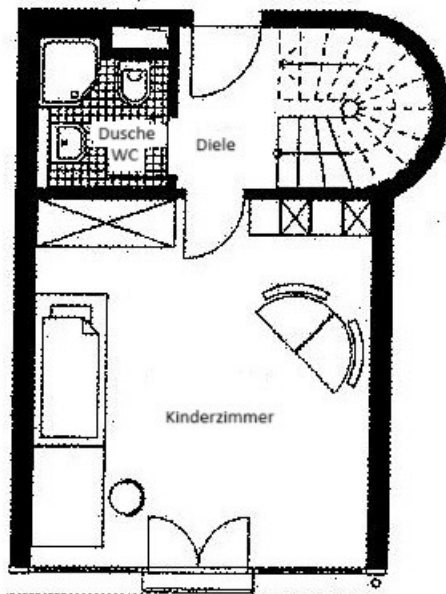


Gesamtansicht „Quartier Freischützstraße“ von Norden

## Grundriss

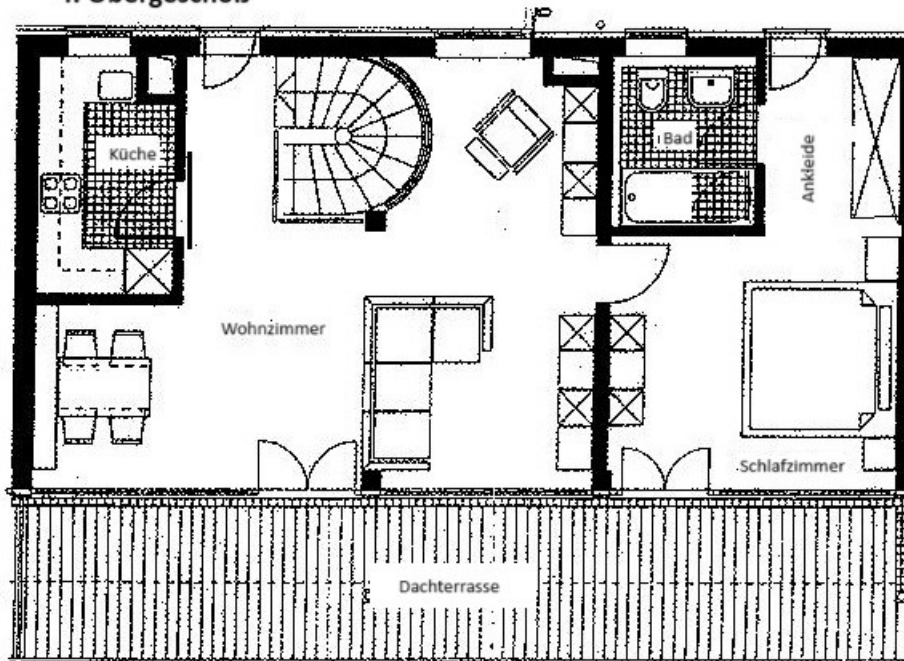
Der hier abgebildete Grundriss versucht den tatsächlichen Bauzustand widerzuspiegeln und weicht deshalb leicht von der Baubeschreibung ab. Er ist nicht maßstabsgetreu.

3. Obergeschoß



Wohnzimmer	30,3 m²
Schlafzimmer	12,2 m²
Kinderzimmer	19,6 m²
Küche	5,0 m²
Bad	4,0 m²
Dusche/WC	2,8 m²
Diele	3,5 m²
Ankleide	4,0 m²
Dachterasse 1/2	11,9 m²
Gesamt	93,3 m²

4. Obergeschoß





**Unsere Kontaktdaten**

Reinhold & Dr. Ulrike Kienzle

Preziosastr. 5a

81927 München

Telefon: +49 177 1706332

E-Mail: [rkp1000@hotmail.com](mailto:rkp1000@hotmail.com)