



## Premium-Lage, Premium-Ausstattung, Premium-Wohlfühlfaktor - Ihre Luxusvilla in München-Waldtrudering

📍 Stadtvilla mit Tiefgarage, Zeisigweg 17, 81827 München







## LUXUS AUF ALLEN EBENEN

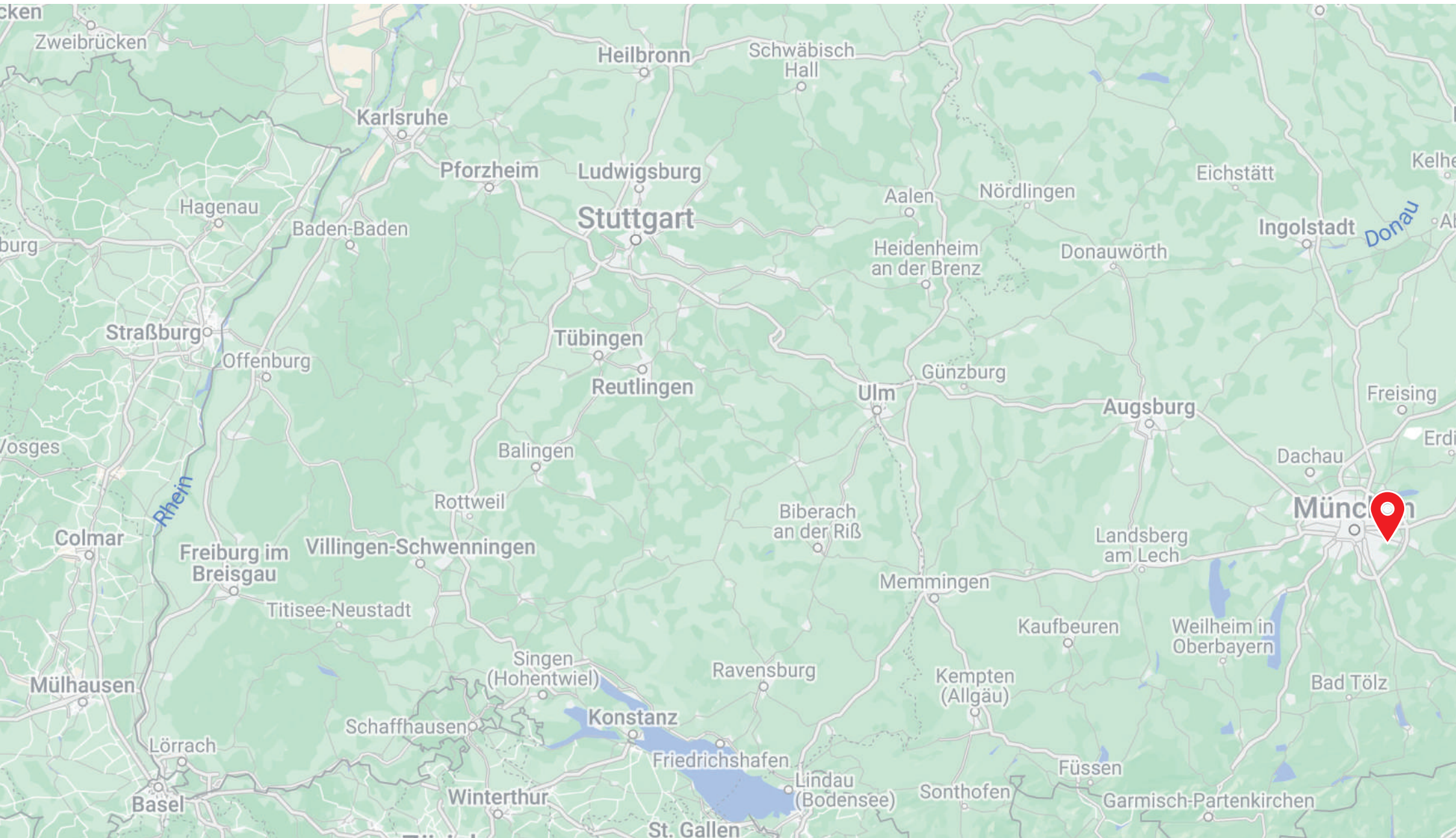
Diese Villa bietet Ihnen und Ihrem Lebenspartner exklusive Lebensqualität: Aus hochwertigsten Materialien entsteht eine Luxusvilla im modernen Design mit charakteristischen Glasflächen und einem perfekten Zusammenspiel von Licht, Großzügigkeit und Privatsphäre.

Fühlen Sie die Umarmung und einzigartige Kombination von Weite, klarem Design und der besonderen Architektur dieses extravaganen Wohntraums.

Ob Auftanken beim Joggen im Wald vor der Haustür, gesellige Abende mit Freunden im repräsentativen Erdgeschoss oder entspannende Momente im geräumigen Master-Bedroom mit blickgeschütztem Balkon und freistehender Badewanne im angrenzenden Badezimmer – diese exklusive Immobilie ist so gestaltet, dass Sie jede Sekunde genießen können.

Lassen Sie sich von dem eleganten Konzept, der erstklassigen Lage und der luxuriösen Ausstattung begeistern. Ihr kompetenter Ansprechpartner der Z17 Development GmbH, einem Unternehmen der Haus 28, steht Ihnen jederzeit zur Verfügung. Gemeinsam lassen wir Ihren Luxus-Wohntraum wahr werden.

All Ihre zusätzlichen Anforderungen und Wünsche werden nach Möglichkeit individuell für Sie realisiert.





## DIE VORTEILE VON MÜNCHEN WERDEN IHRE VORTEILE

Natürlich profitieren Sie auch von dem hohen Freizeitwert durch die Lage von München in der Nähe der Alpen. Starnberg, Tegernsee, Chiemsee – in unter einer Stunde erreichen Sie die beliebtesten Ausflugsziele im bayerischen Voralpenland. Atemberaubende Gipfel und schneesichere Skigebiete wie die Zugspitze, Lech oder Kitzbühel liegen keine 200 Kilometer von Ihrer Haustür entfernt. Die schönsten Strände und die beliebtesten Metropolen der Welt erreichen Sie das ganze Jahr über vom Flughafen München aus, den Sie nach nur rund 50 Kilometern bequem über die A99 erreichen.

1 Zeisigweg 17



## INFRASTRUKTUR UND BILDUNG

- 2 S- und U-Bahn Trudering
- 3 S Bahn Gronsdorf
- 4 Bushaltestelle Edeltraudstraße
- 5 Bushaltestelle Sperberstraße
- 6 Kindergarten Stieglitzweg
- 7 Evangelischer Kindergarten Trudering
- 8 Kindergarten Christi Himmelfahrt
- 9 Städtischer Kindergarten Waldschulstraße
- 10 Grundschule "Turnerschule"
- 11 Kita cocoon Waldtrudering
- 12 Mittelschule an der Feldbergstraße
- 13 Private Realschule Trudering
- 14 Staatliches Gymnasium Trudering
- Kirchen
- Ärzte

## GASTRONOMIE

- 15 Truderinger Waldwirtschaft (mit Biergarten)
- 16 Restaurant Lindengarten (mit Biergarten)
- 17 Franziskaner Wirtshaus (mit Biergarten)
- 18 Gittis Waldwirtschaft (mit Biergarten)
- 19 Osteria Tintoretto
- 20 Croatica Grillrestaurant
- 21 Griechisches Restaurant Thalassa
- 22 Café Seidl's Waldtrudering
- 23 I Golosi Feinkost
- 24 Bäckerei Konditorei Kreitmaier
- 25 Café Second Street
- Hotels

## FREIZEIT UND EINKAUFEN

- 26 Spielplatz am Hochstand
- 27 Spielplatz Graf-Spee-Platz
- 28 Spielplatz Adlerwiese
- 29 Body Inn - Pilates München
- 30 Kieser Training
- 31 Fitnessstudio Jumpers Haar
- 32 BODYSTREET EMS Training
- 33 Body + soul Center Trudering
- 34 Bezirkssportanlage Trudering
- 35 TSV Waldtrudering
- Einkaufsmöglichkeiten

## KURZE WEGE FÜR DIE GANZE FAMILIE IN WALDTRUDERING

In bester Lage in Waldtrudering leben Sie Tür an Tür mit erfolgreichen Geschäftsleuten, Prominenten und Familien. Sie alle wissen die Exklusivität und Zurückhaltung der ausgezeichneten Lage zu schätzen: Der Zeisigweg 17, Ihre neue Heimatadresse, liegt nur rund 10 Kilometer vom Marienplatz entfernt. Mit dem Auto, den öffentlichen Verkehrsmitteln und selbst dem Fahrrad erreichen Sie in kürzester Zeit die vielfältige Innenstadt mit attraktiven Jobs, angesagten Geschäften und abwechslungsreichen Events. Ihre Kinder erreichen die angesehenen Grund- und weiterführenden Schulen mit dem Fahrrad in gut 10 Minuten. Für Ihre erholsame Auszeit im Alltag können Sie das Auto sogar in der Garage stehen lassen. Direkt hinter Ihrem großzügigen Garten liegt der Truderinger Forst. Hier genießen Sie wertvolle Familienzeit an der frischen Luft oder die entspannende Ruhe beim Spazieren oder Joggen.









### 3 STOCKWERKE VOLLER LEBENSQUALITÄT

Ihre luxuriöse Stadtvilla überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und Raumkonzept.



Das offene Erdgeschoss bildet die repräsentative Etage. Treten Sie ein in ein Wohngefühl voller Raum und Weite. Ein einladender Empfangsbereich mit Garderobe, eine elegante Küche und eine hochwertige Wohnlandschaft mit offenem Kamin und direktem Blick in die Natur werden Sie und Ihre Gäste jedes Mal auf das Neue begeistern. Selbst die filigrane Treppe im Zentrum des Hauses ist so transparent gestaltet, dass sie den Blick über die sonnegeflutete Terrasse mit optionalem Pool in die Natur freigibt. Neben dem großen Gäste-WC mit Dusche finden Sie im eindrucksvollen Erdgeschoss noch ein geräumiges Gästezimmer, das auch jederzeit als Büro genutzt werden kann. Durch die Küche gelangen Sie direkt in eine ca. 10 m<sup>2</sup> große Pantry. Die gesamte Fläche ist modern und einladend strukturiert.

- ① Diele/Empfang
- ② Gäste-WC/Dusche
- ③ Garderobe
- ④ Vorrat Küche
- ⑤ Küche
- ⑥ Essen
- ⑦ Wohnen/Kamin/Lounge
- ⑧ Gästezimmer/Au Pair
- ⑨ Terrasse





Im Obergeschoss erwartet Sie in erster Linie der großzügige Master-Bedroom. Nur durch diesen privaten Ort der Ruhe und Erholung erreichen Sie die komfortable Ankleide, den vitalisierenden Terrassenbalkon und das exklusive Bad mit freistehender Badewanne und separater Walk-in-Dusche. Von Ihrem Bett genießen Sie wieder den einzigartigen Blick in die beeindruckenden Baumkronen. Die Voraussetzungen für einen perfekten Start und einen erholsamen Tagesabschluss sind ideal. Zusätzlich bietet das Obergeschoss mit drei weiteren Zimmern und zwei Bädern – eines en suite – eine Großzügigkeit, die zu Ihrem Leben passt. Ob Kinder, Personal, Lesezimmer oder Büro mit Aussicht – das geräumige Obergeschoss passt sich Ihren individuellen Wohnbedürfnissen an.



- 1 Flur
- 2 Masterbedroom
- 3 Ankleide
- 4 Masterbad
- 5 Schlafzimmer 1
- 6 Bad en suite
- 7 Schlafzimmer 2
- 8 Schlafzimmer 3
- 9 Badezimmer
- 10 Terrassenbalkon
- 10 Terrassenbalkon



Obergeschoss 1:100

Eine einzigartige Gestaltung nach Ihren persönlichen Wünschen ermöglicht auch das wohnliche und luxuriöse Untergeschoss. Ein Wellnessbereich mit Sauna, Fitnessraum und optionalem Indoor-Pool, ein vollausgestattetes Bad mit Dusche und WC und ein Hauswirtschafts- und Technikraum mit praktischen Abstellflächen runden das Gesamtbild ab. Der besondere Charakter der oberen Stockwerke wird im Untergeschoss weitergeführt.

- ① Zugang Tiefgarage
- ② Flur
- ③ Aufgang EG
- ④ Hauswirtschaftsraum
- ⑤ Weinkeller
- ⑥ Wellness mit Sauna, Dusche/WC und Tauchbecken
- ⑦ Technik für möglichen Pool (outdoor)
- ⑧ Fitnessbereich
- ⑨ Haustechnik- und Anschlussraum
- ⑩ Abstellraum



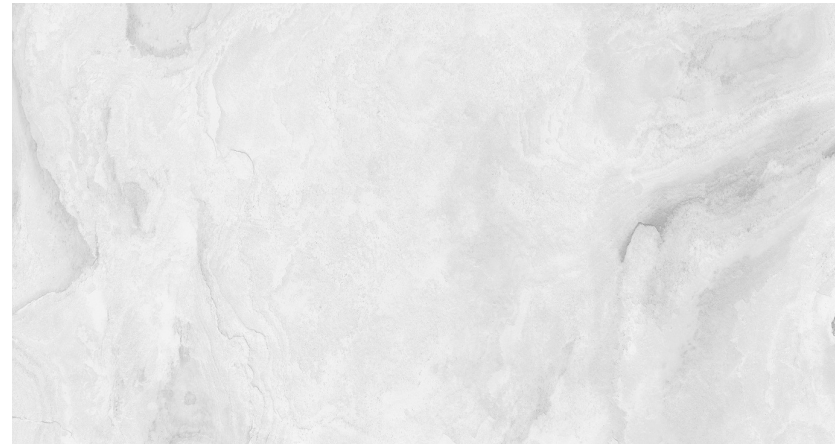
Untergeschoss 1:100

## IHR FLEXIBLER UND AUSGEGLICHERER ALLTAG IN WALDTRUDERING

In bester Lage in Waldtrudering leben Sie Tür an Tür mit erfolgreichen Geschäftsleuten, Prominenten und Familien. Sie alle wissen die Exklusivität und Zurückhaltung der ausgezeichneten Lage zu schätzen: Der Zeisigweg 17, Ihre neue Heimatadresse, liegt nur rund 10 Kilometer vom Marienplatz entfernt. Mit dem Auto, den öffentlichen Verkehrsmitteln und selbst dem Fahrrad erreichen Sie in kürzester Zeit die Büros der etablierten und innovativen Unternehmen der Stadt, die edlen Boutiquen an der Maximilianstraße und die exklusiven Restaurants der besten Köche weltweit. Für Ihre erholsame Auszeit im Alltag können Sie das Auto sogar in der Garage stehen lassen. Das beruhigende Grün des Waldes haben Sie aus vielen Räumen des Hauses im Blick: Vom Wohnzimmer, am Esstisch, aus der Küche und vom Schlafzimmer beobachten Sie den entspannenden Lauf der Jahreszeiten und entdecken das ein oder andere Reh. Dank dieser Lage werden Joggen oder Spazieren zum festen Bestandteil Ihres lebenswerten Alltags.



Luxuriöse Böden z.B. aus Eiche, handgehobelt und geölt



Großformatige Feinsteinzeugfliesen





Umriss Erdgeschoss 1:200



## DREI HIGHLIGHTS, EIN STANDARD

Ihre opulente Stadtvilla bietet Ihnen dank der Premium-Qualität eine unvergleichliche Lebensqualität. Drei Highlights machen das besonders deutlich:

**Atemberaubende Glasfront:** Die großen Fensterflächen mit gigantischen Lufträumen bis zum Dach sind ein absolutes Highlight. Großzügig und hell wirkt das repräsentative Erdgeschoss dank der modernen, offenen Architektur. Die Kombination aus Glas und Licht schafft ein einzigartiges Gefühl bereits beim Öffnen der Haustür – der Blick geht durch die Räume und lichte Treppe direkt über die Terrasse ins Grün.

Freuen Sie sich auf intensive Gespräche bei einem Glas Wein oder einem Espresso in diesem besonderen Raumgefühl und mit einem entspannenden Blick in die Natur.





**Exklusive Tiefgarage:** Alle drei Häuser haben eine gemeinschaftliche Einfahrt in die großzügige Tiefgarage. Dank vorbereiteter Ladeanschlüsse werden die extra breiten Stellplätze für die Mobilität der Zukunft gerüstet.

Drei mögliche private Stellplätze und ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellbereich garantieren die Sicherheit Ihrer Fahrzeuge. Durch eine Schleuse gelangen Sie direkt und trockenen Fußes in das Treppenhaus zum eleganten Eingangsbereich im Erdgeschoss.



Untergeschoss mit Tiefgarage 1:200



Haus 3



**Privater Wellnessbereich:** Der Schlüssel zu einem vitalen Leben ist eine starke Gesundheit. In ihrem privaten Wellnessbereich mit Fitnessstudio erwarten Sie die besten Bedingungen, um Ihre Gesundheit zu unterstützen. Trainingsstunden am Morgen oder nach Feierabend, entspannende Regeneration in der Sauna mit angrenzendem Tauchbecken – all das ist direkt in Ihrer luxuriösen Stadtvilla möglich. Optional ist auch ein Indoor-Pool umsetzbar.





## **IHRE STADTVILLA, IHRE WÜNSCHE**

Sie sehen: Diese exklusive Stadtvilla erfüllt in Bezug auf Qualität, Komfort und Lage die höchsten Ansprüche. Hier können Sie direkt einziehen und das Leben genießen.

Sicherlich haben Sie weitere Wünsche und Anforderungen. Teilen Sie uns Ihre persönlichen Ideen gerne mit. Wir finden elegante Lösungen, wie Sie Ihren individuellen Wohnraum wahr werden lassen können.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin und erfahren Sie die (Lebens-)Qualität selbst.

Wir freuen uns auf Sie

Ihr erfahrener Immobilien-Experte in München