



Exposé\_Seitzstraße 16 – 80538 München

## **Penthouse-Residenz der Extraklasse – Ein Unikat über den Dächern Münchens**

# Objektbeschreibung

---

In absoluter Top-Lage präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung als ein Statement modernen Wohnens auf höchstem Niveau.

Auf ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereinen sich Architektur, Design und Technik zu einem einzigartigen Gesamtkonzept, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

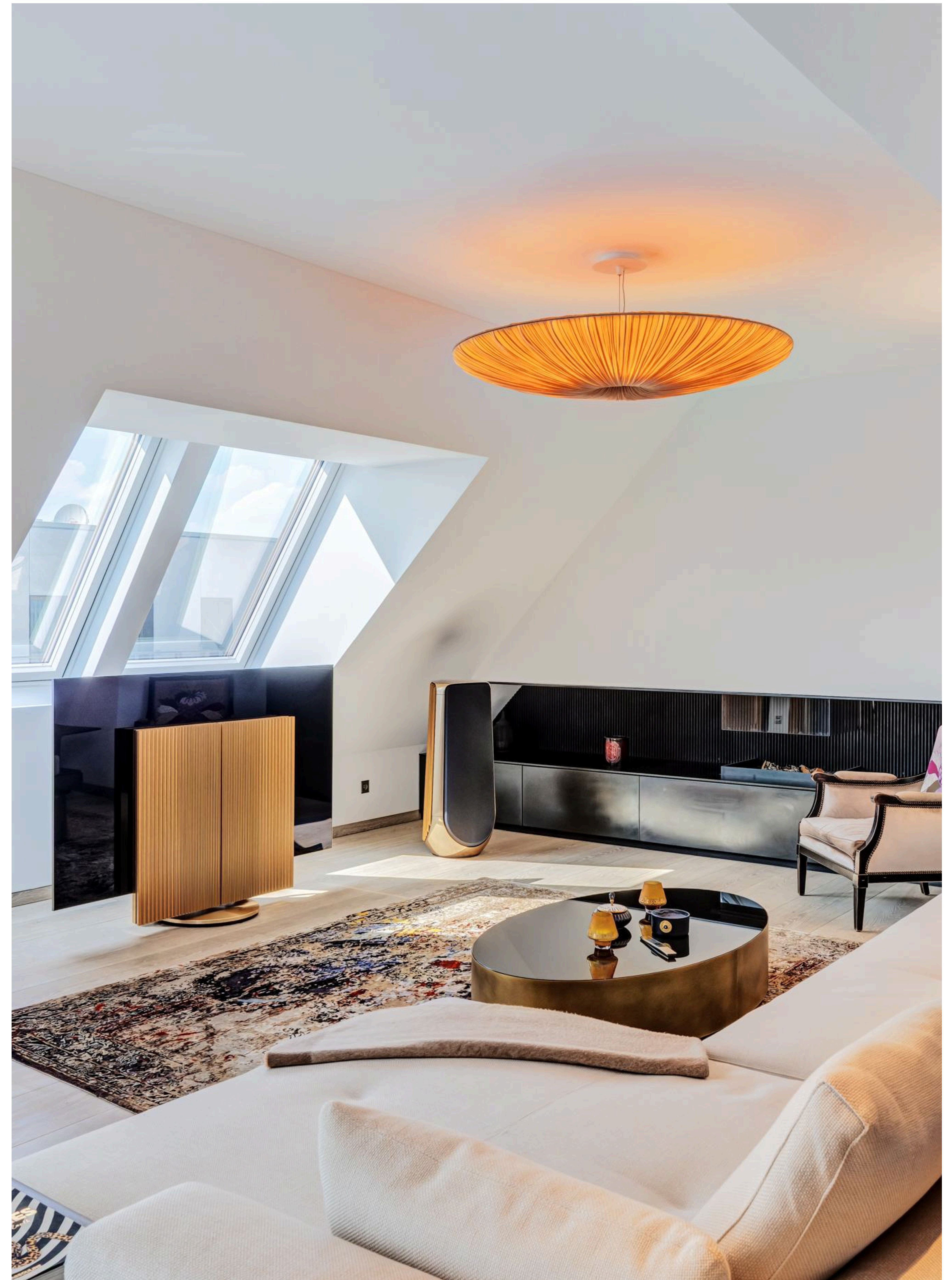
Bereits beim Betreten offenbart sich die kompromisslose Qualität dieser Immobilie: Klare Linien, edelste Materialien und ein durchgängiges Interior-Konzept schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und ruhiger Exklusivität.

Ein absolutes Highlight und zugleich Herzstück dieser Immobilie ist die ca. 90 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die ihresgleichen sucht. Als privater Rückzugsort über den Dächern der Stadt vereint sie stilvolle Lounge- und Diningbereiche mit exklusiven Wellnesselementen wie Außensauna und Whirlpool – vollständig integriert in das KNX-Smart-Home-System und bequem per Smartphone steuerbar.

Ergänzt wird dieses aussergewöhnliche Outdoor-Konzept durch 5 weitere Balkone, die unterschiedlichen Bereichen der Wohnung zugeordnet sind und zusätzliche, private Freiräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

Von hier aus genießen Sie einen unvergleichlichen Blick über die Dächer Münchens mit Sicht auf die prägnantesten Wahrzeichen der Stadt – ein Panorama, das jeden Moment zu etwas Besonderem macht.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großflächige Verglasungen und perfekt integrierte Dachflächenfenster durchfluten die Räume mit Licht und eröffnen beeindruckende Blickachsen. Ein offener Kamin von Schinharl setzt dabei einen stilvollen Akzent und sorgt für besondere Wohnmomente.





Ein besonderes Highlight ist die luxuriöse Master-Suite mit maßgefertigter Ankleide von Poliform.

Die offene Designküche mit markanter Natursteininsel fügt sich harmonisch in den Raum ein und erfüllt höchste Ansprüche an Ästhetik und Funktionalität. Hochwertigste Materialien und Geräte unterstreichen den exklusiven Charakter.

Großzügige Glas- und Schiebeelemente von Rimadesio sowie fein abgestimmte Beleuchtungskonzepte schaffen ein Ambiente wie in einer privaten Boutique.

Der Spa-Bereich überzeugt mit edelstem Naturstein, einer großzügigen Regendusche sowie Armaturen von Vola – eine Oase der Ruhe und Entspannung.

Die gesamte Wohnung ist mit modernster Technik ausgestattet. Das KNX-System ermöglicht die intuitive Steuerung von Licht, Klima, Beschattung sowie sämtlichen Wellnessfunktionen. Eine integrierte Klimaanlage, Alarmanlage sowie ein Zugangssystem mit Zahlencode sorgen für höchsten Komfort und Sicherheit. Ein besonderes Highlight ist die exklusive Einbindung des Hausaufzugs in das KNX-System: Der Aufzug kann bequem direkt aus der Wohnung heraus gesteuert und für eine private Fahrt angefordert werden – ein außergewöhnliches Komfortmerkmal, das höchste Privatsphäre und Exklusivität unterstreicht.

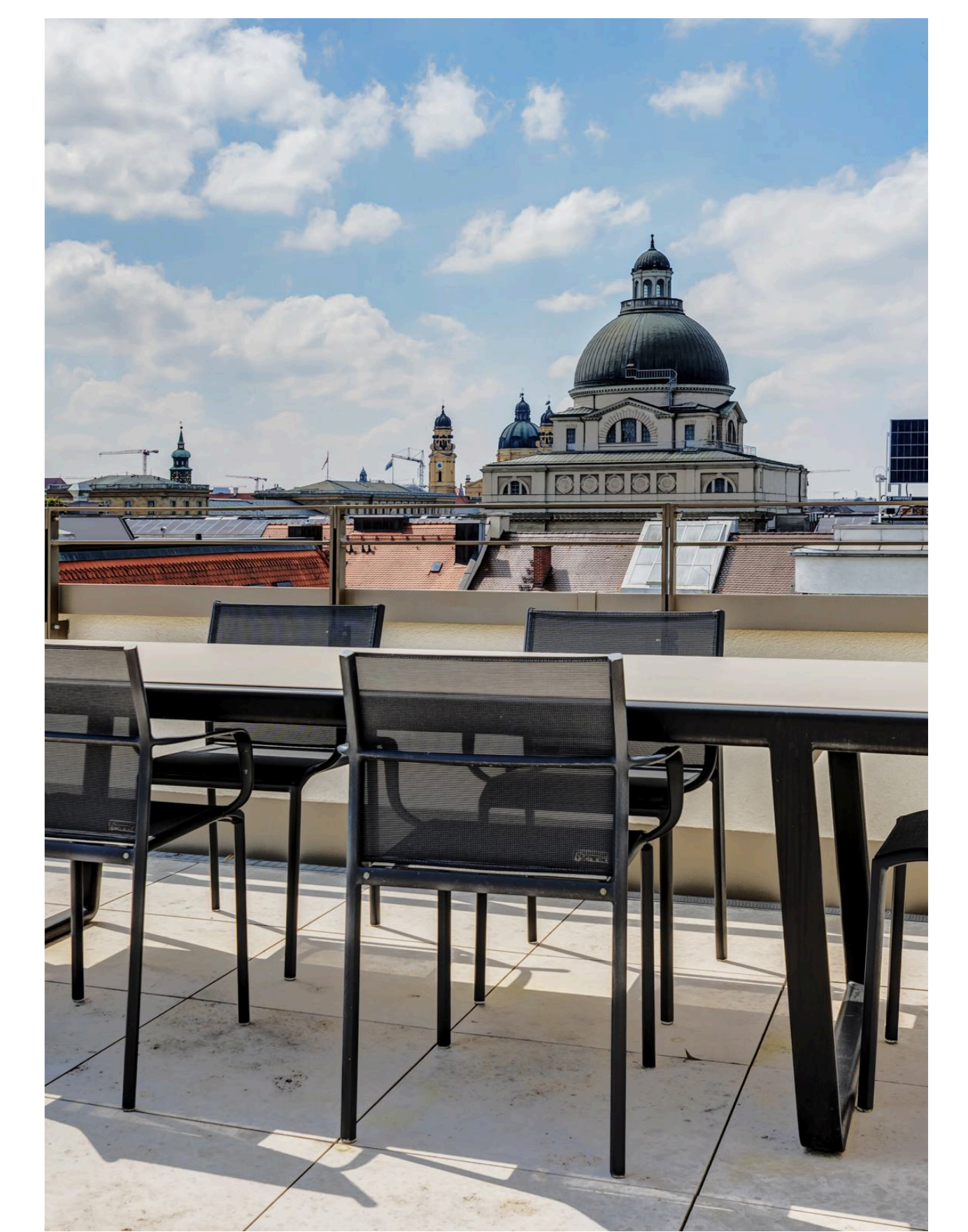
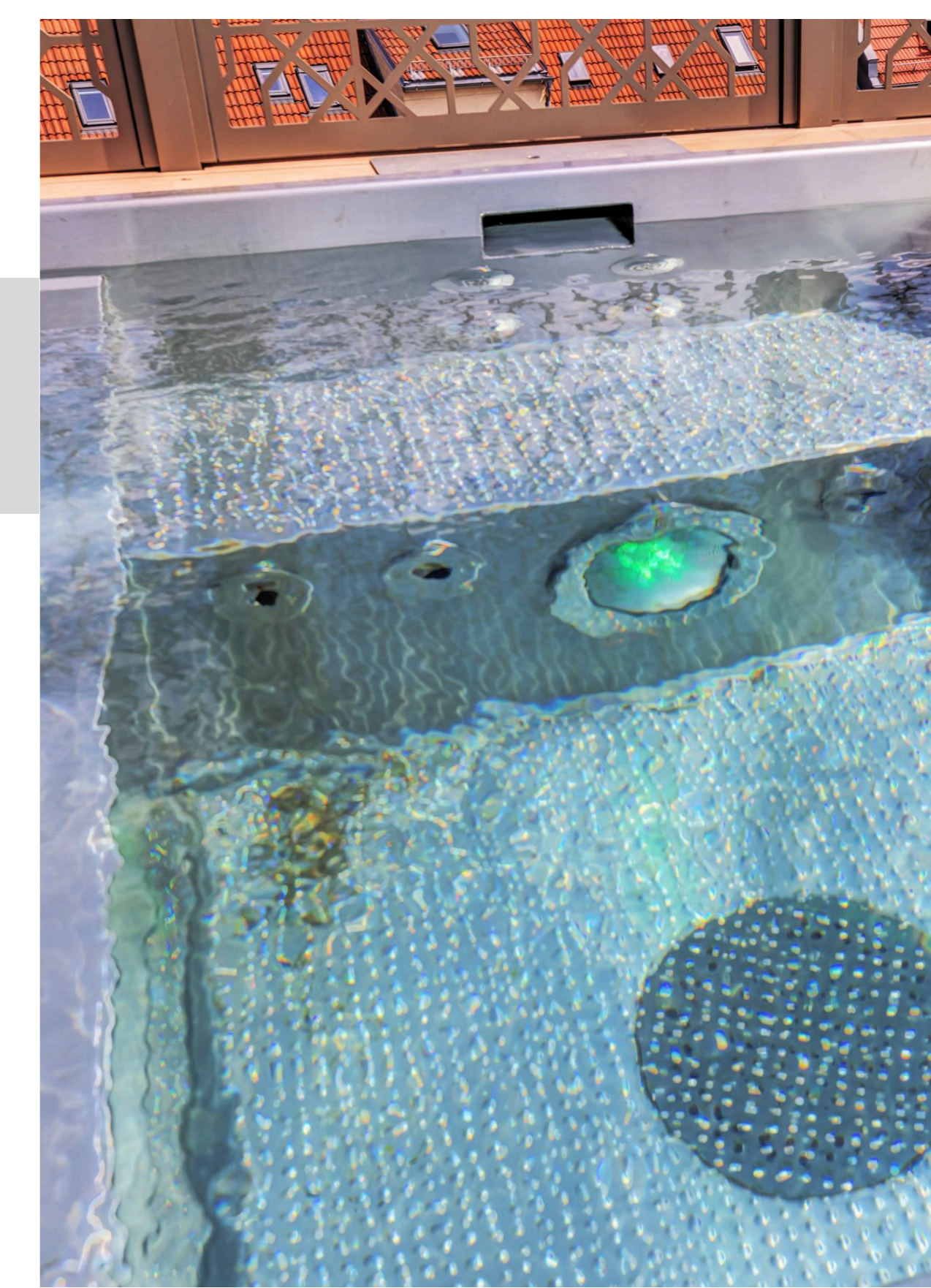
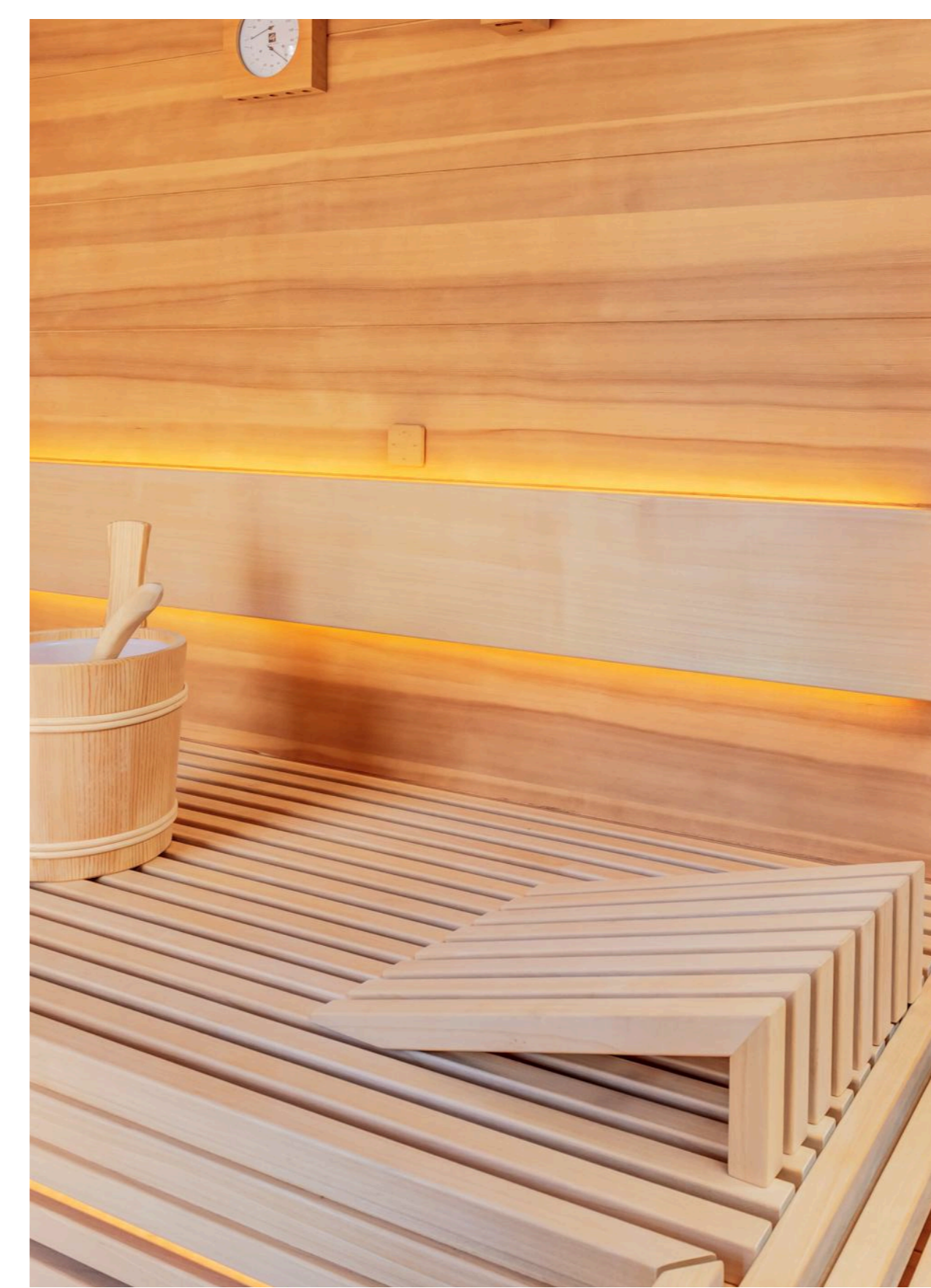
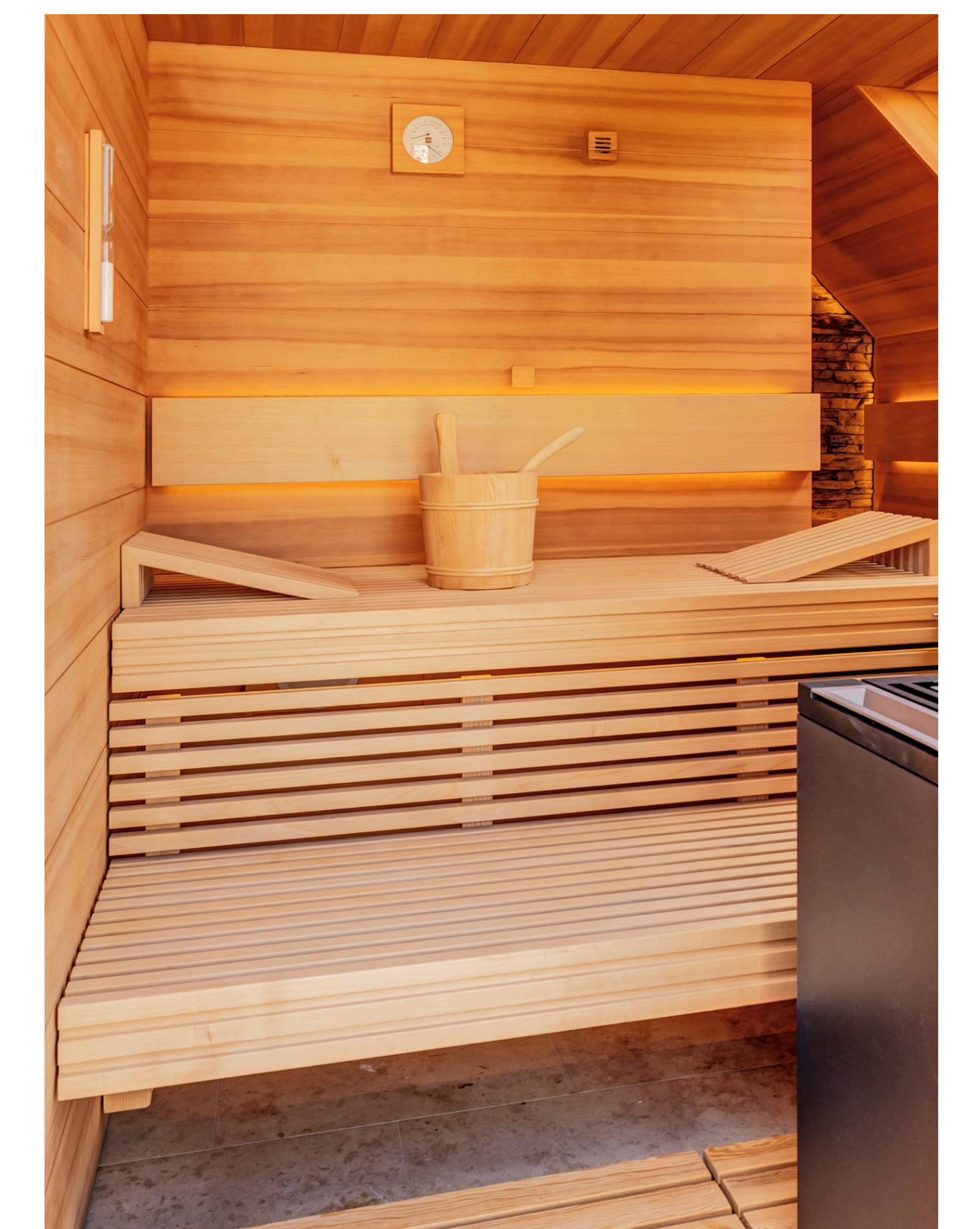
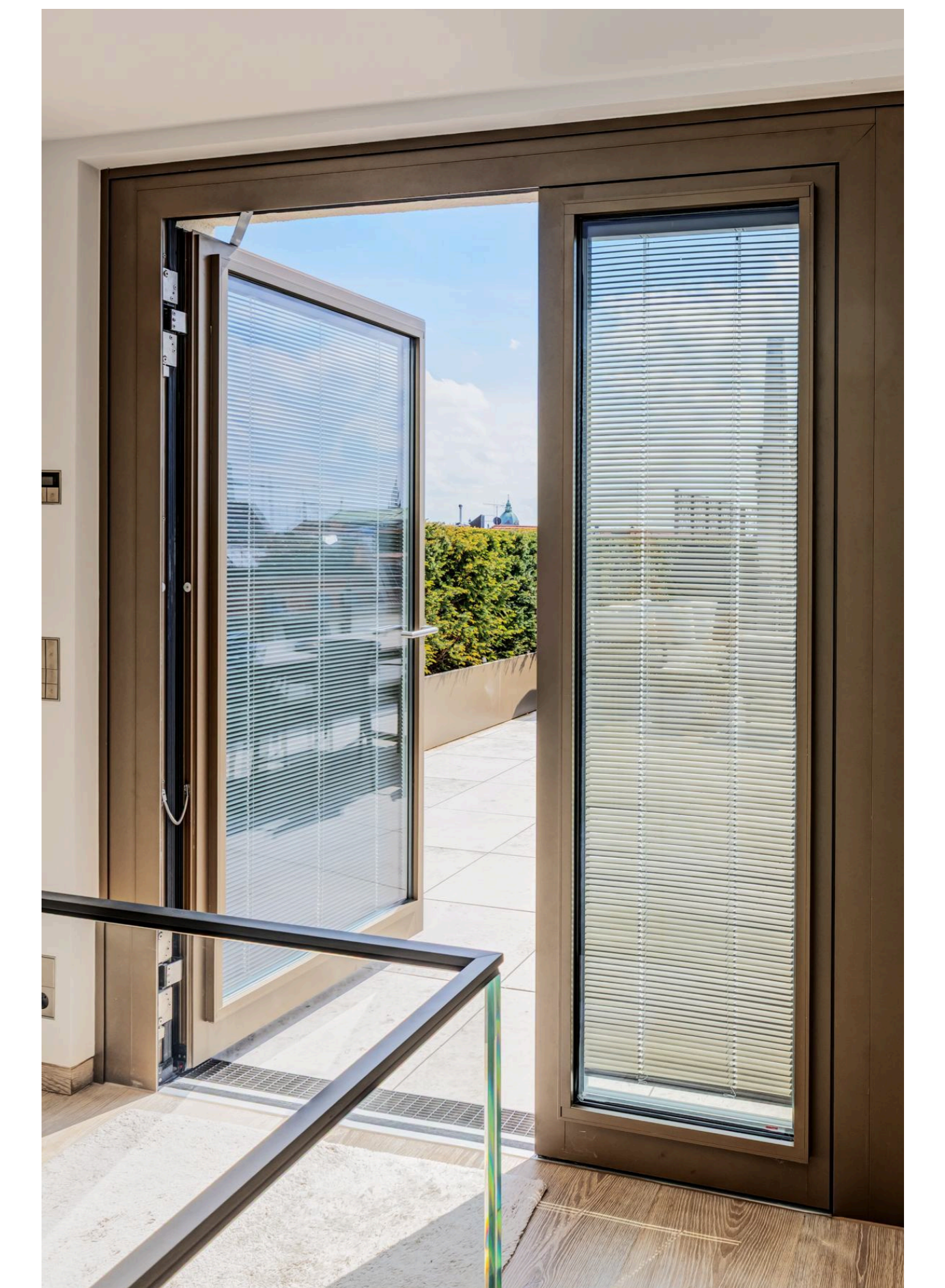
Edle Landhausdielen von Eham, raumhohe Türen mit innenliegenden Zargen sowie maßgefertigte Einbauten unterstreichen den kompromisslosen Qualitätsanspruch in jedem Detail.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch zwei Stellplätze sowie zwei großzügige Kellerabteile

Eine Immobilie dieser Qualität, Größe und Lage ist eine absolute Rarität.

Dieses Penthouse vereint internationale Designstandards mit der Exklusivität Münchens – und hebt urbanes Wohnen auf ein neues Niveau.



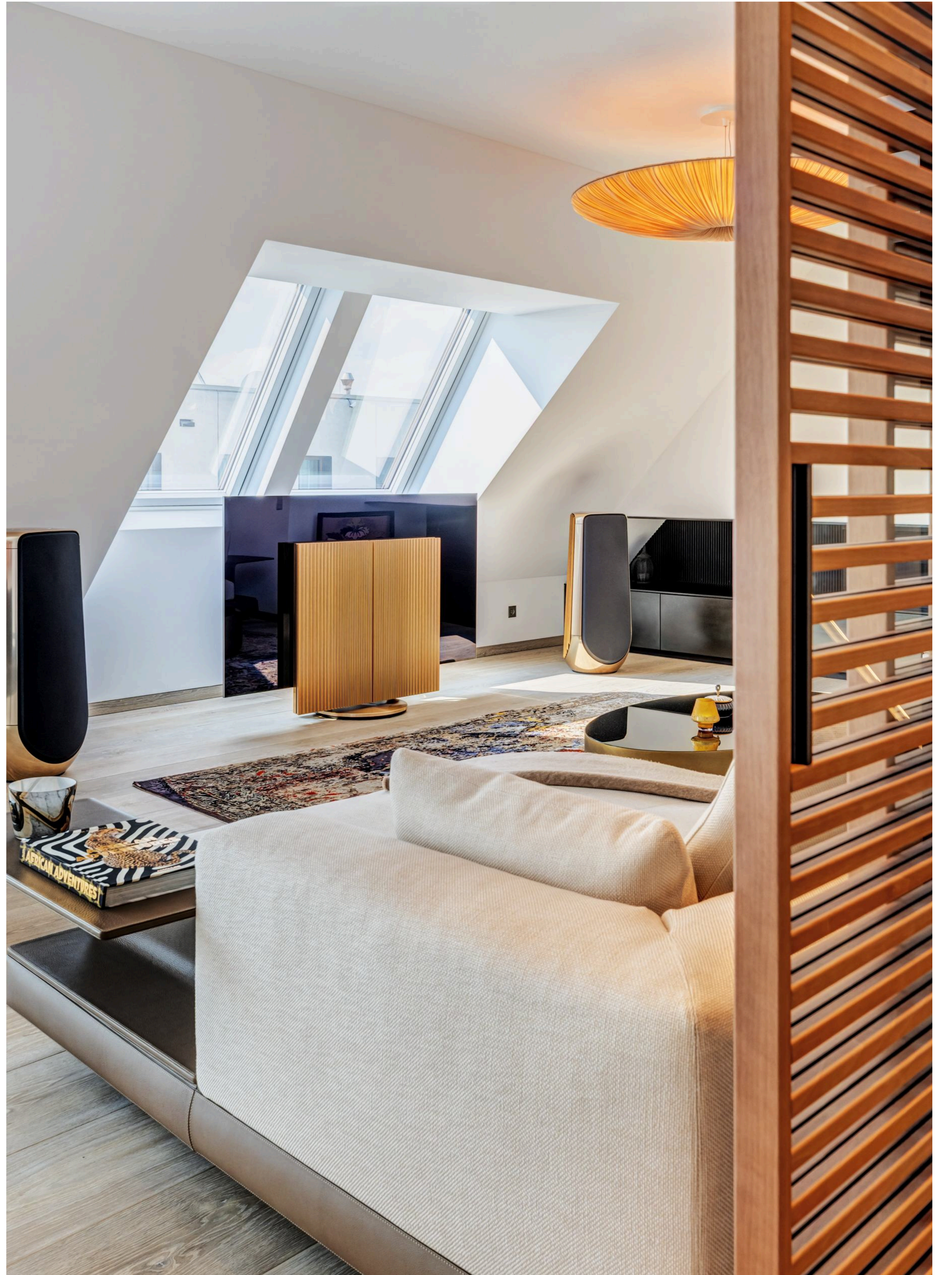


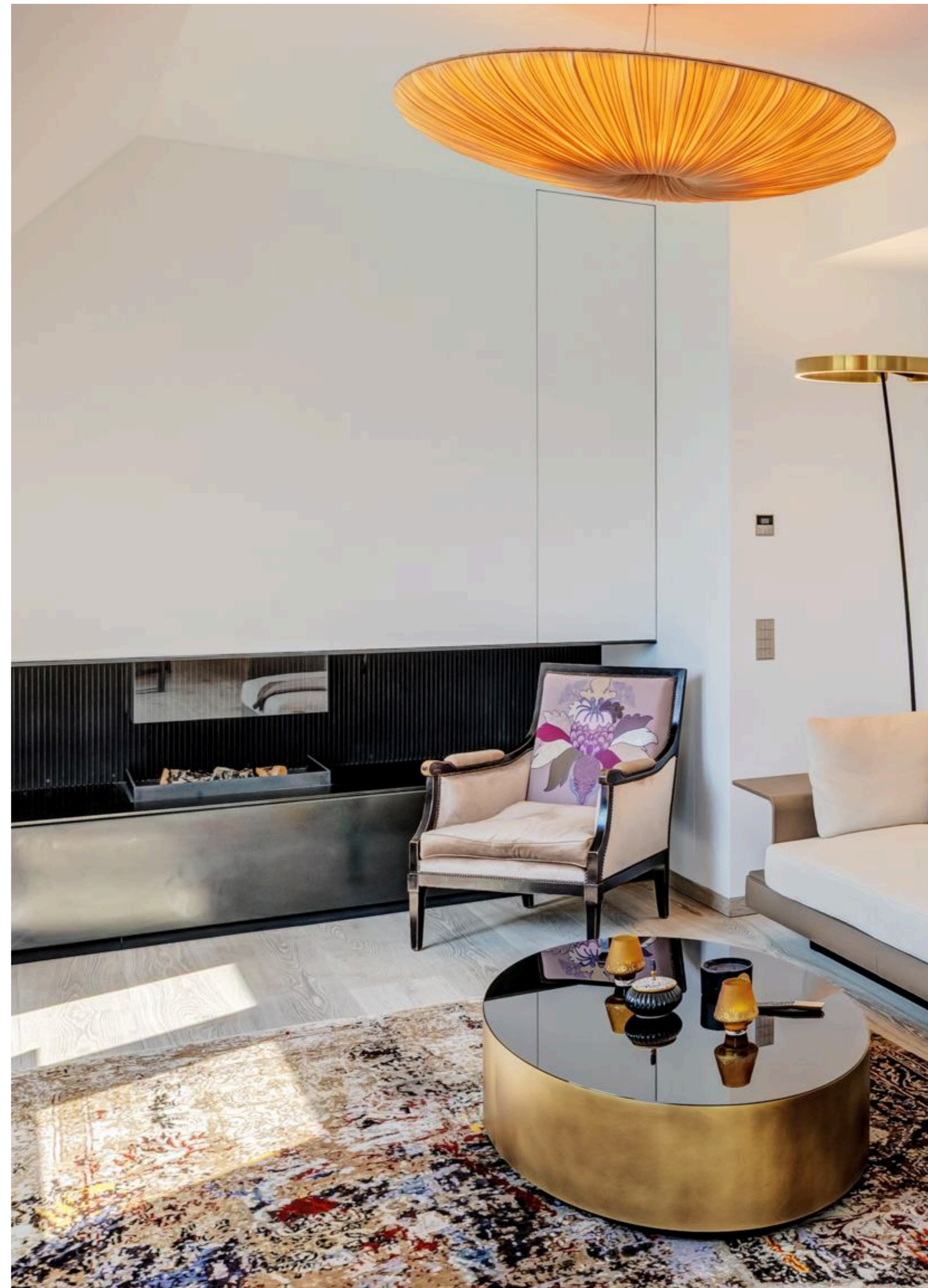
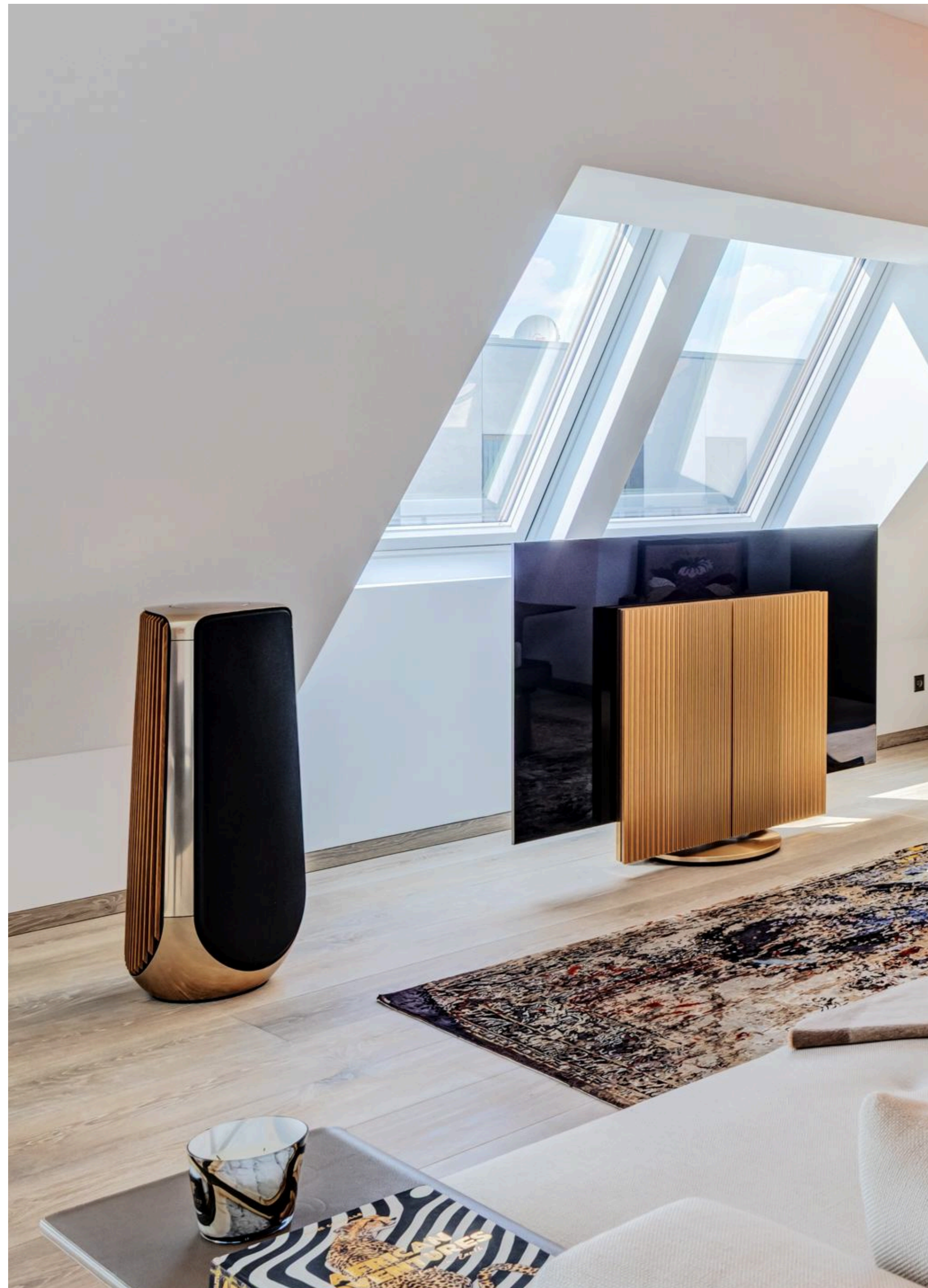
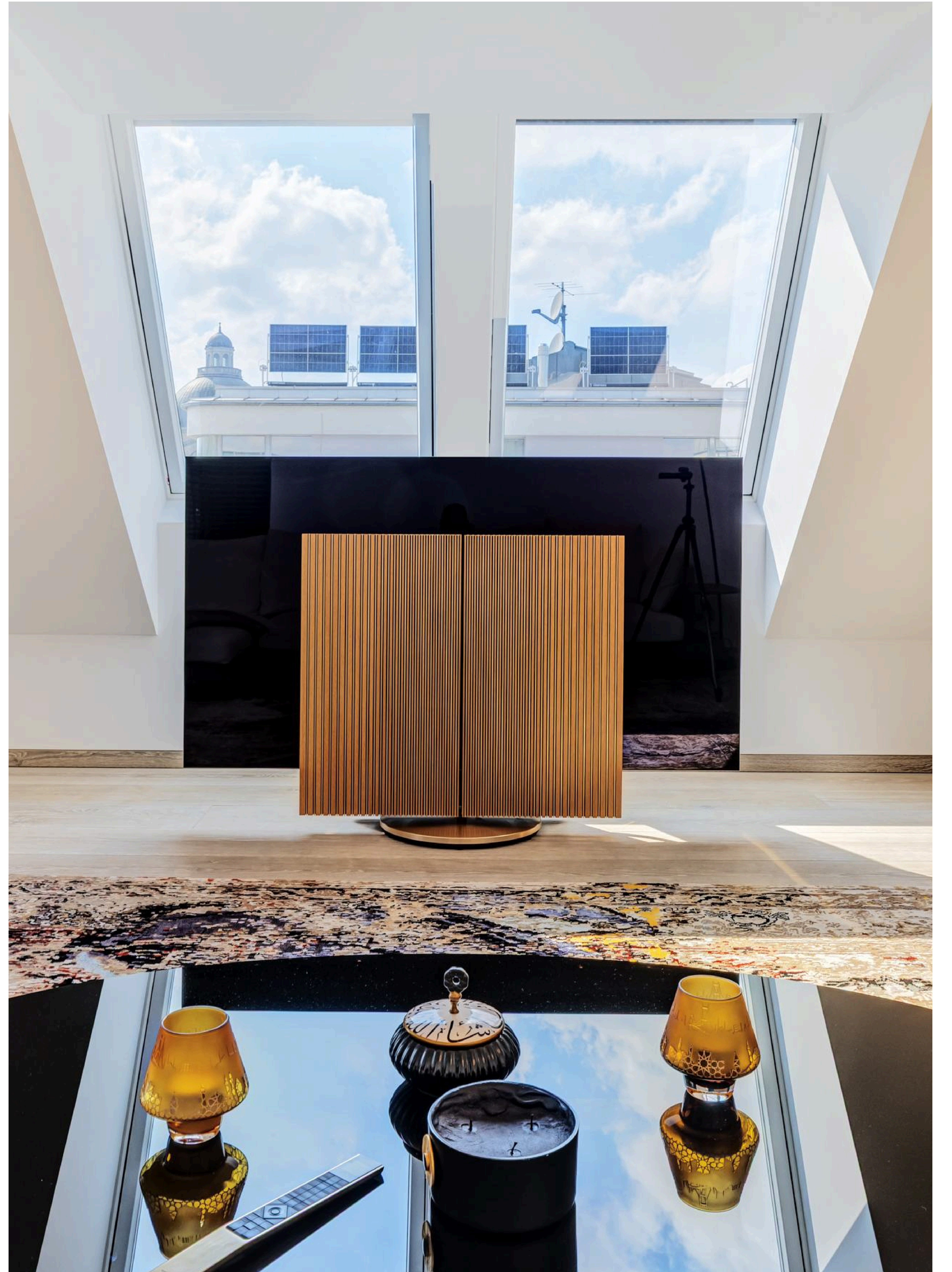
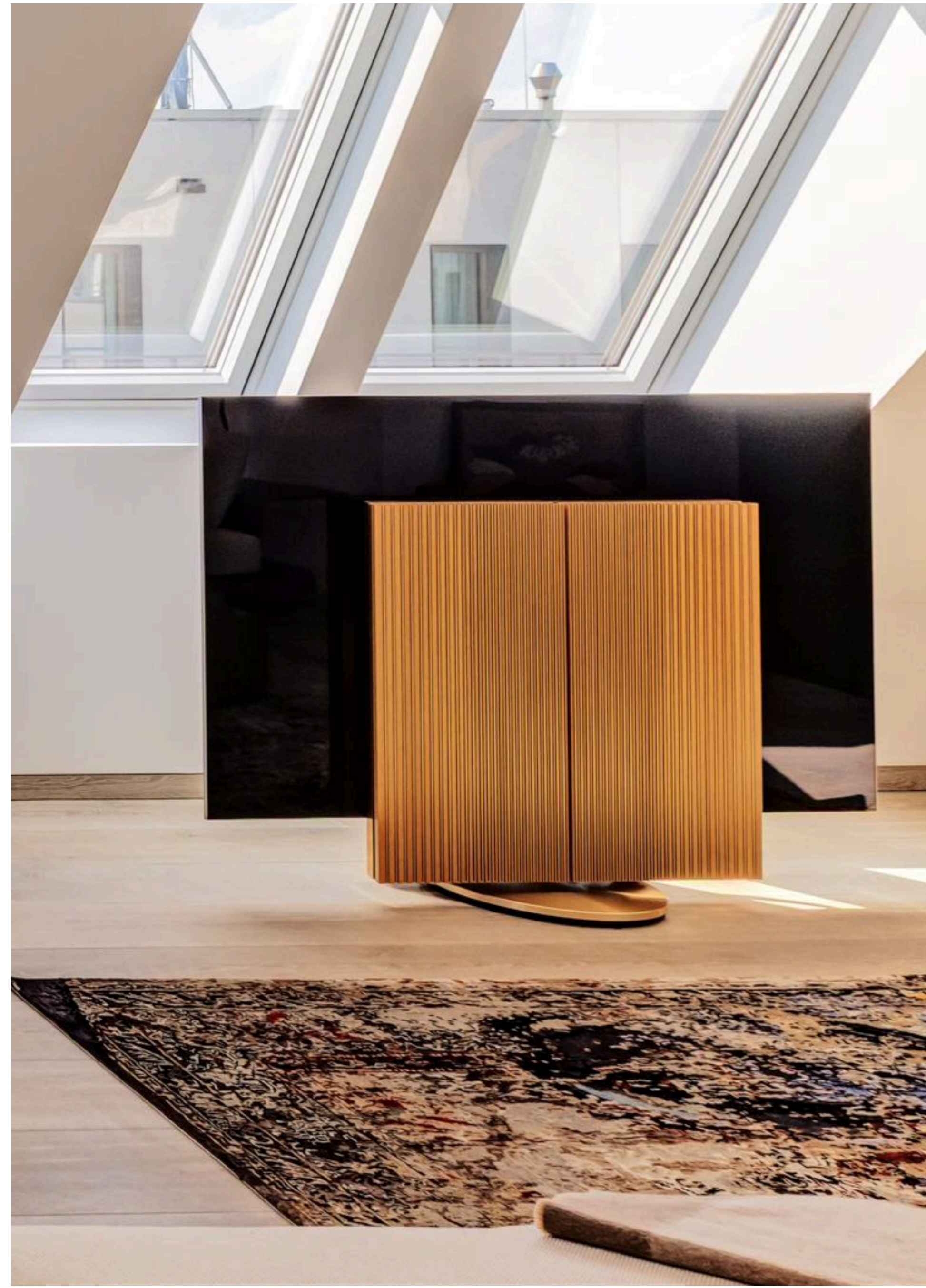


















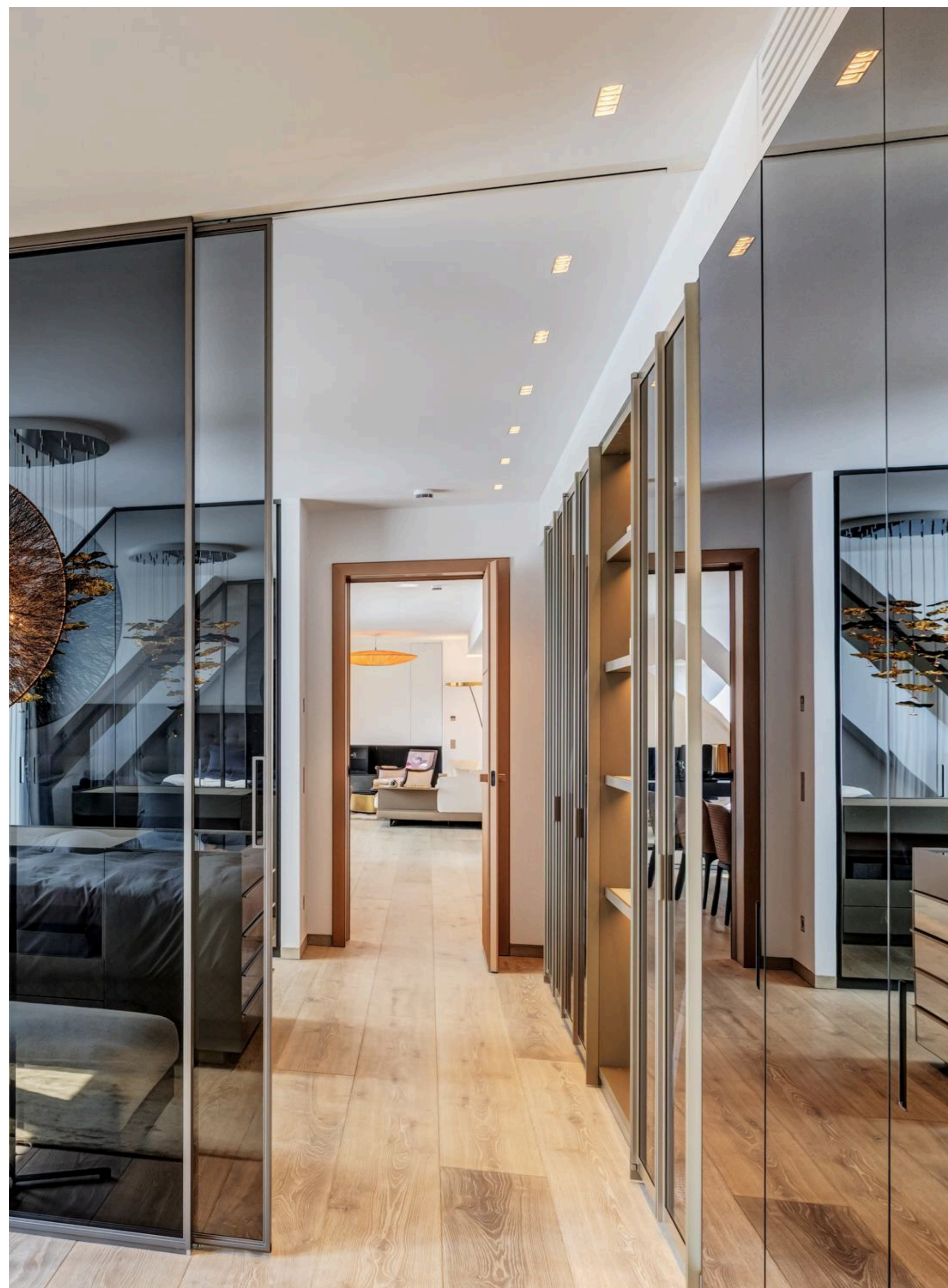








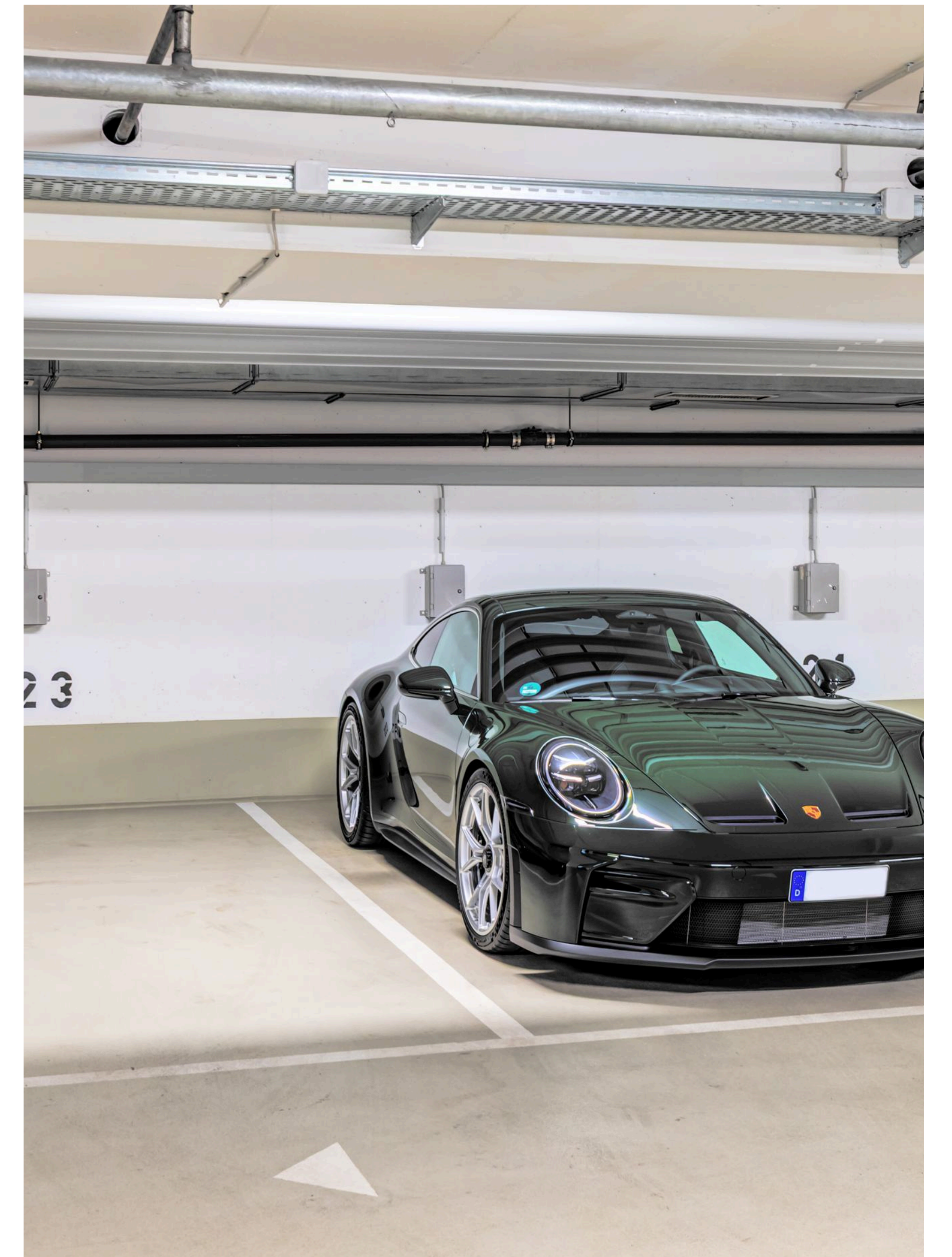
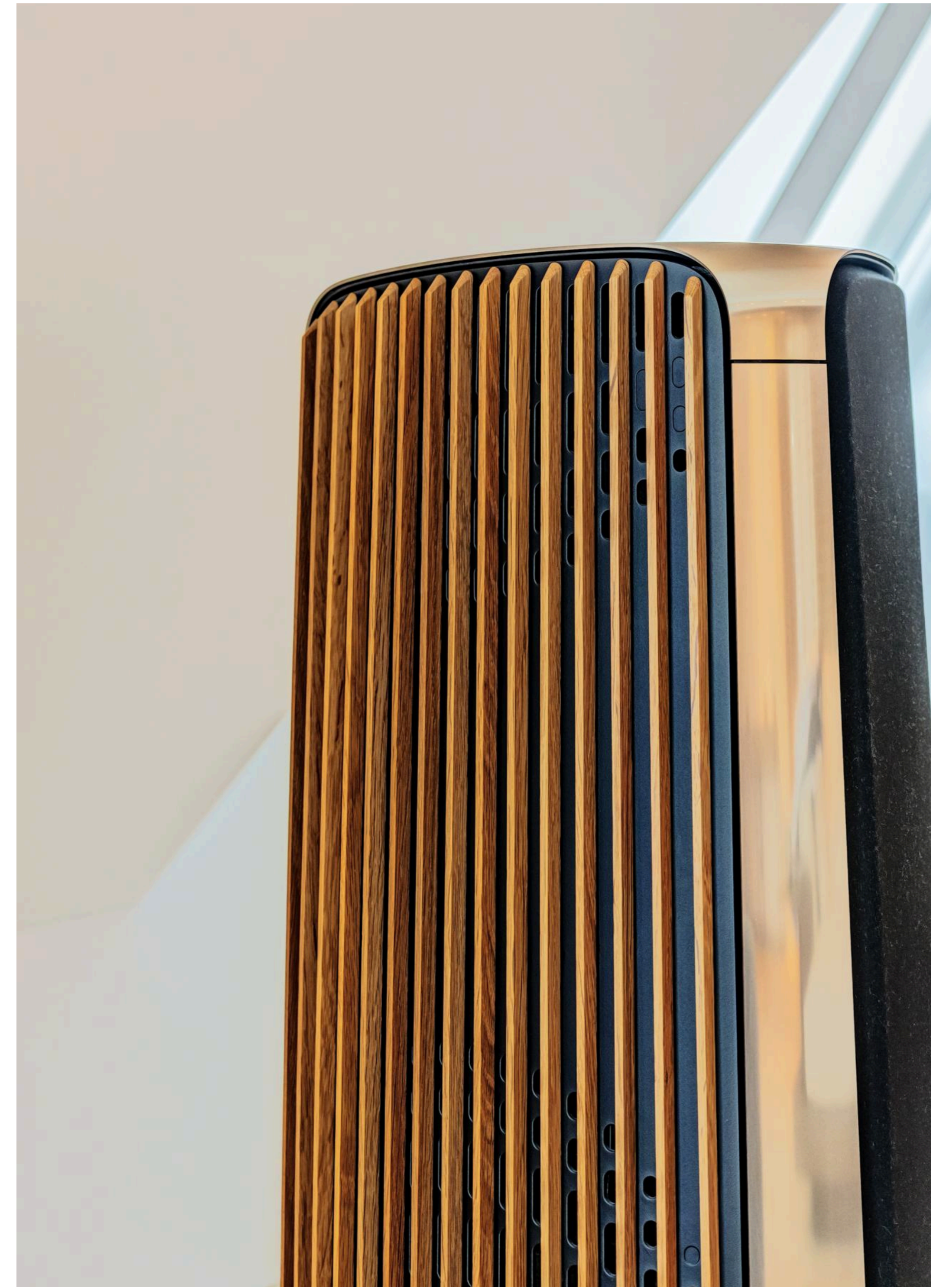














## Objektdaten

10.750.000,- Euro

Kaufpreis

75.000,- Euro

Stellplatz-Preis

ca. 320 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

ca. 115 m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse Fläche

### Ausstattung

- Ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 90 m<sup>2</sup> private Dachterrasse
- Fünf Balkone
- Zwei Stellplätze
- Zwei großzügige Kellerabteile
- Architektur & Raumkonzept
- Offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept
- Großzügige Raumhöhen mit raumhohen Türen (ca. 250 cm)
- Flächenbündige, innenliegende Zargen (rahmenlose Optik)
- Harmonisch integrierte Dachschrägen mit maßgefertigten Einbauten

### Living & Dining

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit fließenden Übergängen
- Offener Designkamin von Schinharl
- Maßgefertigte Einbaumöbel und Wandverkleidungen
- Hochwertige Lichtarchitektur mit indirekter Beleuchtung

### Outdoor Living

- Exklusive Dachterrasse mit ca. 90 m<sup>2</sup>
- Private Lounge- und Diningbereiche
- Außensauna und Whirlpool mit elektrischer Abdeckung
- 2 elektrische Schirmsysteme mit jeweils 5 m Radius
- Spektakulärer Panoramablick über München

### Kitchen

- Designküche mit zentraler Kochinsel
- Naturstein-Arbeitsflächen
- Hochwertige Einbaugeräte im Premiumsegment

### Master Area

- Private Master-Suite
- Maßgefertigte Ankleide von Poliform
- Hochwertige Glas- und Schiebelemente von Rimadesio
- Integrierte Beleuchtungssysteme

## Bathrooms & Spa

- Spa-Badezimmer mit Naturstein-Ausstattung
- Großzügige Walk-in-Regendusche
- Designarmaturen von Vola
- Maßgefertigte Waschtische vom Steinmetz
- Separates Gäste-WC mit hochwertiger Ausstattung

## Wellness

- Private Sauna
- Whirlpool (Smart-Home integriert)
- Ganzheitliches Spa-Konzept innerhalb der Wohnung

## Materials & Finishes

- Landhausdiele bis zu 6m Länge von Eham
- Selektierte Natursteine in Bad- und Küchenbereichen
- Hochwertige Schreinerarbeiten und Einbauten: 2,50 m hohe maßgefertigte Schreinereinbautüren
- Reduzierte, zeitlose Material- und Farbwelt

## Gesamteindruck

Eine kompromisslos hochwertig ausgestattete Dachgeschossresidenz, die mit ihrer außergewöhnlichen Dachterrasse, modernster Gebäudetechnik und einem bis ins Detail durchdachten Raumkonzept höchsten Ansprüchen an exklusives Wohnen gerecht wird. Edle Materialien, zeitloses Design und eine perfekt abgestimmte Architektur schaffen ein Wohnambiente von internationalem Niveau, das Privatsphäre, Komfort und stilvolle Eleganz auf einzigartige Weise vereint.

## Smart Home & Security

- KNX-System (zentral gesteuert)
- Steuerung via Smartphone für:
  - Licht
  - Klima
  - Beschattung
  - Wellenbereiche
  - Klimaanlage in allen Wohnbereichen
  - Alarmanlage
  - Zugangssystem mit Zahlencode
  - Aufzug



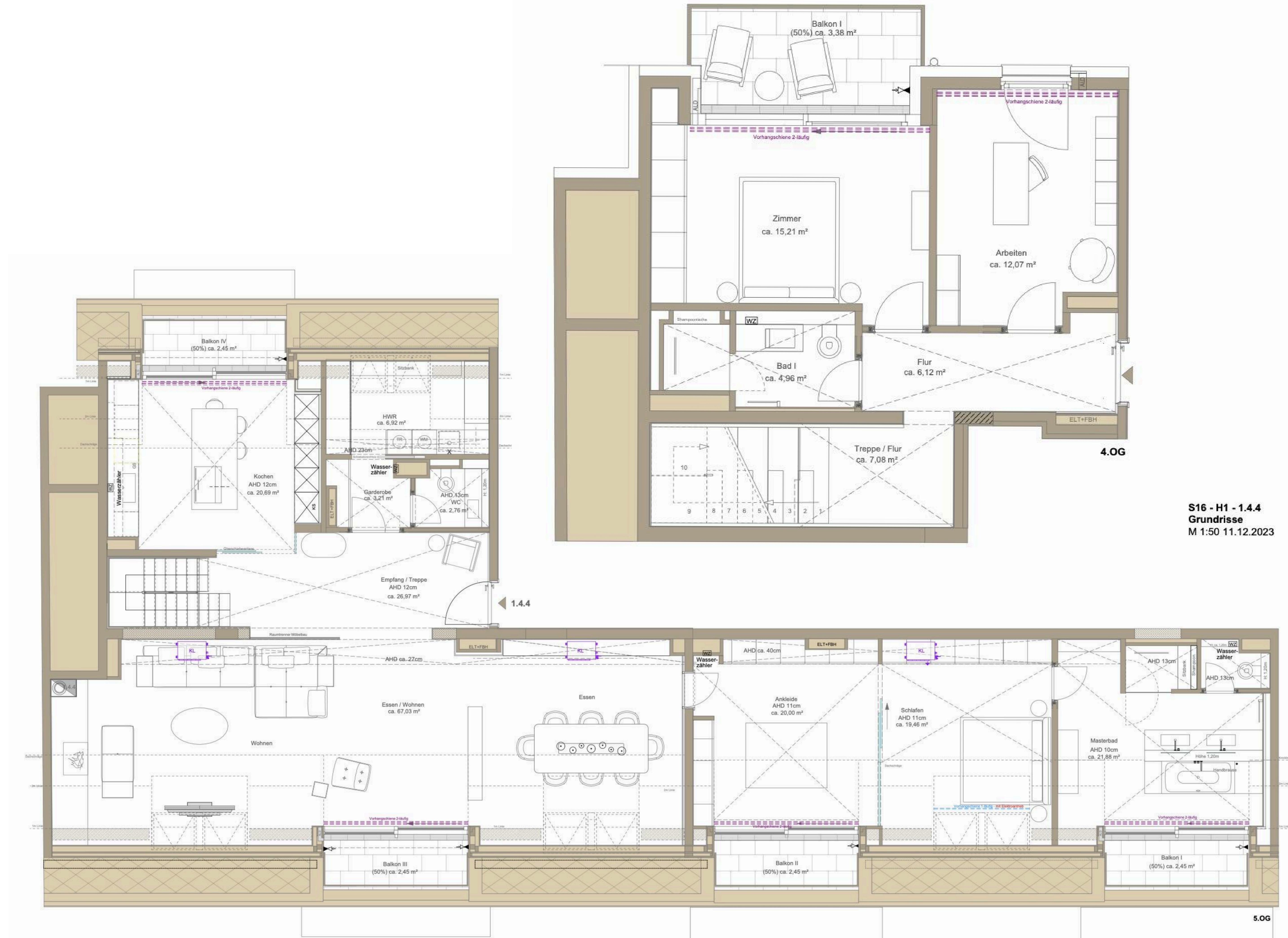
# Fläche

## Wohnfläche OG4 in m<sup>2</sup>

Zimmer	15,21	m <sup>2</sup>
Balkon 01	3,38	m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,07	m <sup>2</sup>
Bad 01	4,96	m <sup>2</sup>
Flur	6,12	m <sup>2</sup>
Treppe/Flur	7,08	m <sup>2</sup>

## Wohn/Nutzflächen OG5 in m<sup>2</sup>

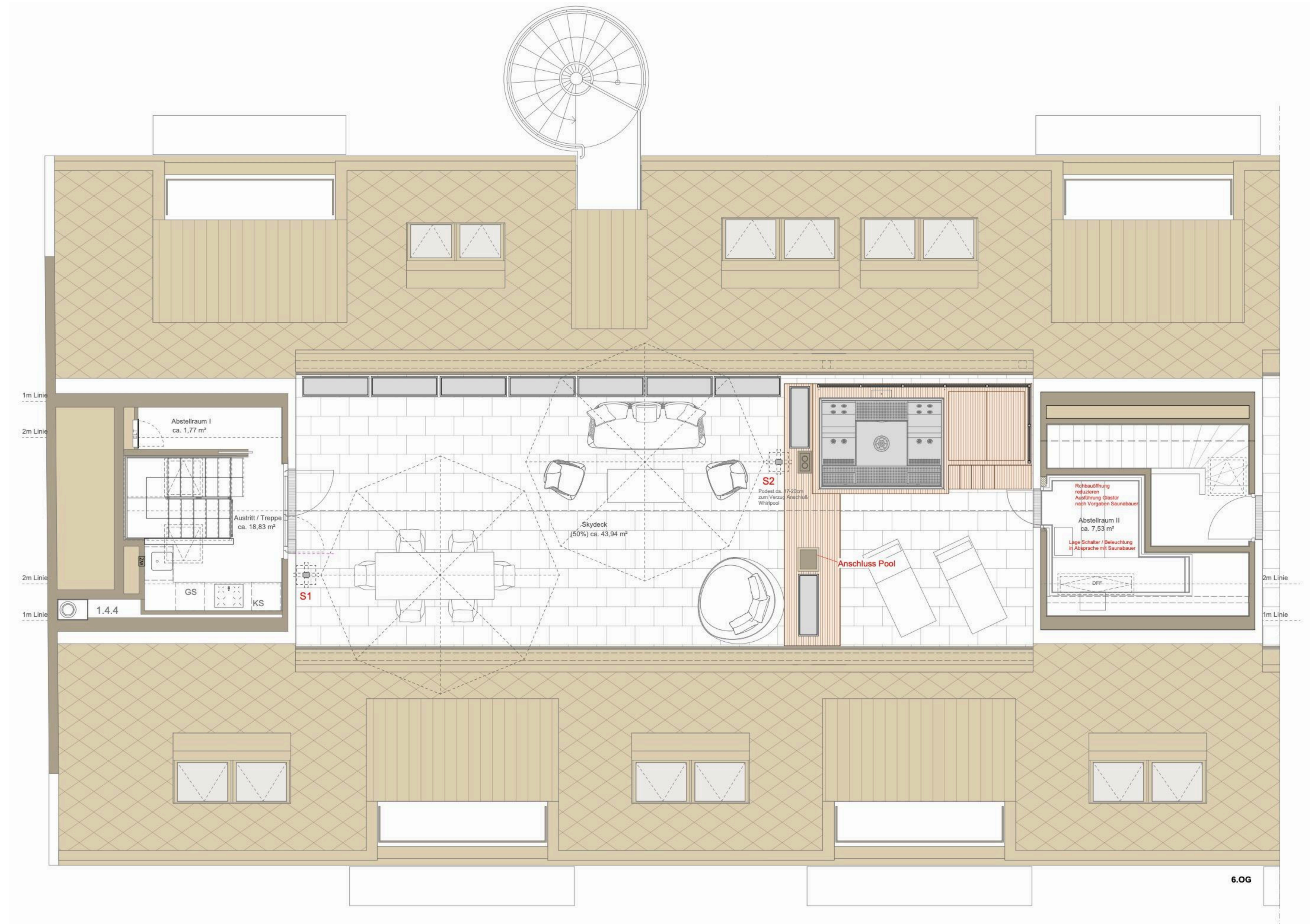
Essen/Wohnen	67,03	m <sup>2</sup>
Balkon 01	2,45	m <sup>2</sup>
Ankleide	20,0	m <sup>2</sup>
Balkon 02	2,45	m <sup>2</sup>
Schlafen	19,46	m <sup>2</sup>
Masterbad	21,88	m <sup>2</sup>
Balkon 03	2,45	m <sup>2</sup>
Eingang/Treppe	26,97	m <sup>2</sup>
Kochen	20,69	m <sup>2</sup>
Balkon 04	2,45	m <sup>2</sup>
Garderobe	3,21	m <sup>2</sup>
WC	2,76	m <sup>2</sup>
HWR	6,92	m <sup>2</sup>



# Fläche

Wohnfläche DG in m<sup>2</sup>

Skydeck	43,94	m <sup>2</sup>
Austritt/Treppe	18,83	m <sup>2</sup>
Abstellraum 01	1,77	m <sup>2</sup>
Abstellraum 02/Sauna	7,53	m <sup>2</sup>





# Lage

## Lagebeschreibung

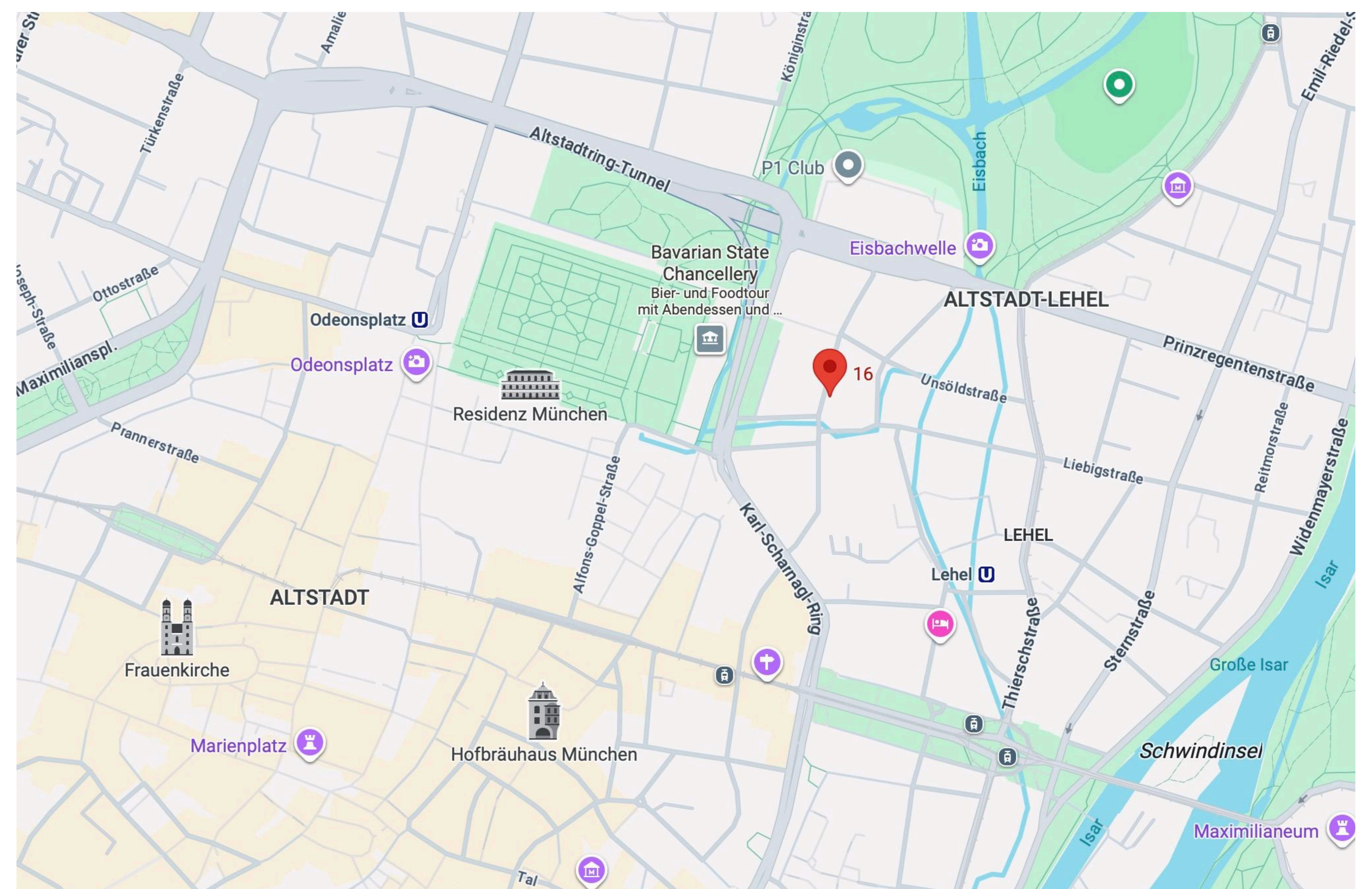
Die Seitzstraße 16 befindet sich in absoluter Toplage im begehrten Stadtteil Lehel, einem der elegantesten und traditionsreichsten Viertel Münchens. Zwischen Hofgarten, Isar, Englischem Garten und Altstadt gelegen, verbindet das Lehel auf einzigartige Weise Ruhe, Exklusivität und urbanes Leben.

Nur wenige Schritte trennen Sie von der Münchner Altstadt, der Maximilianstraße mit ihren Boutiquen und Galerien sowie dem Englischen Garten, der zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen einlädt. Die Isarauen liegen praktisch vor der Haustür und bieten eine einmalige Lebensqualität mitten in der Stadt.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostläden, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch kulturell bietet das Lehel mit dem Haus der Kunst, dem Bayerischen Nationalmuseum und der Residenz ein außergewöhnliches Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent – die U-Bahn-Station Lehel (U4/U5) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso mehrere Tram- und Buslinien. Der Marienplatz, der Hauptbahnhof und der Mittlere Ring sind schnell erreichbar, und auch der Flughafen München ist dank direkter Anbindung an den ÖPNV sowie der Nähe zur Isarring-Auffahrt gut zu erreichen.

Kurzum: Die Seitzstraße 16 bietet wohnen auf höchstem Niveau – in einer der schönsten und zentralsten Lagen Münchens, die Urbanität, Kultur und Natur harmonisch vereint.



# Notizen

---

# Hinweis & weitere Informationen

---

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf/die Vermietung seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren. Unsere Exposés sind streng vertraulich.

Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Firma tem Brock Immobilien GmbH zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkaufs-/Vermietungsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



Gabriela Lange  
Senior Managing Partner

tem**BROCK**IMMOBILIEN  
COMING HOME

MU Projektierung & Grundstückshandel  
GmbH  
Isartorplatz 3

80331 München Altstadt  
Tel: 089-380 260 80  
Mobil: 0177-7499264  
[info@tem-brock.immo](mailto:info@tem-brock.immo)

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## Vorbemerkung

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für den Geschäftsverkehr mit unseren Kunden der deutschen Standorte der tem Brock Immobilien GmbH. Sie bewirken, dass der Vertragsabschluss durch ein vorformuliertes Regelwerk vereinfacht, beschleunigt und standardisiert wird. Für Kaufleute i. S. des HGB gelten sie auch für künftige Geschäftsbeziehungen, ohne, dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

## § 1 Vertraulichkeit

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unseren Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der tem Brock Immobilien GmbH an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten ggf. den Weitergebenden im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

## § 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die tem Brock Immobilien GmbH zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

## § 3 Haftungsbeschränkung

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Übrigen haftet die tem Brock Immobilien GmbH nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht; ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## § 4 Vertragsabschluss / Provision

Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision ist verdient und fällig, sobald der Hauptvertrag (Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Sollte durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der gewünschte Hauptvertrag zustande kommen, ist eine Provision vom Auftraggeber, sofern eine solche vereinbart wurde, an die tem Brock Immobilien GmbH zu zahlen. Sowohl die Höhe der Provision, als auch die jeweilige Zahlung des Auftraggebers, richtet sich nach dem Standort der Immobilie und der dort ortsüblichen Provision, soweit in dem jeweiligen Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz genannt ist.

## § 5 Doppeltätigkeit

Die tem Brock Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

## § 6 Rückfrageklausel

Im Verhältnis zu dem Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermakelung an die Hand gegeben worden ist, gilt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kaufvertrag oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei der tem Brock Immobilien GmbH rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch unsere Tätigkeit veranlasst worden ist.

## § 7 Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch der tem Brock Immobilien GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsbeziehung eintritt.

## § 8 Gerichtsstand

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, so ist als Gerichtsstand München vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

## § 9 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Im Zweifelsfall gilt die deutsche Fassung. Stand: August 2025

*tem-brock.immo*