



## 81675 München

# Eleganz und Charme: Soeben stilvoll modernisierte Altbauwohnung mit Balkon



**1.890.000 €**

Kaufpreis

**106 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**108 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Alexandra Kentmann  
Tel.: +49 89 15 94 55-04  
[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	9

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.890.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	465 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett, teilweise original erhalten, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, hier weiße Mosaikfliesen)
- Weiße Fußleisten, („Berliner Leisten“)
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Moderne Schreinerküche mit grifflosen Holzfronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug, Einbaubackofen, Weinkühler, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler, Waschmaschine (alles Miele), schwarzer Silgranit-Spüle (Blanco), Arbeitsfläche aus hellem Naturstein, Rückwand aus getöntem Glas, verspiegelt und Lichtleiste
- Bad, mit weißen Mosaikfliesen gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit eingelassenem Waschbecken (Duravit), Unterputz-Armatur, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, WC, Deckenspots und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-WC, mit Parkett, ausgestattet mit Waschbecken, Unterputz-Armatur, WC und Deckenspots
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Hochwertige Schreinereinbauten: raumhohe Einbauschränke in der Wohnküche, zum Teil mit Falttüren
- Historische Kastenfenster, weiß, zur Straßenseite, weiße Oberlicht-Fenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden auf Wunsch nachrüstbar
- Weiße Holz-Kassettentüren mit historischen Messingbeschlägen; Schiebetüren zwischen Ess- und Wohnzimmer
- Deckenspots in der gesamten Wohnung
- Wandhängender Design-Heizkörper im Flur
- Netzwerkverkabelung
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage
- Balkon mit Ost-Ausrichtung
- Keller, altbautypisch, ca. 6 m<sup>2</sup>, mit Licht



## Beschreibung

Diese bildschöne 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines vorbildlich instand gehaltenen Stadthauses aus dem Jahr 1900. Barockisierende Jugendstilformen, Erker und Zwerchhaus prägen die stuckverzierte Fassade des viergeschossigen, denkmalgeschützten Baus. Mit herrschaftlichen Raumhöhen von über 3,00 Metern, Eichen-Fischgrätparkett, Kastenfenstern und Kassettentüren, schafft die Wohnung ein historisches Wohnumfeld mit außerordentlichen Charme in einem der begehrtesten Wohnviertel Münchens.

Das Raumkonzept umfasst ca. 106 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, einer Wohnküche mit Sitzecke, einem Schlafzimmer mit Bad en suite und einer Ankleide. Ein hübscher Balkon mit Blick zum Innenhof und Garten erweitert das Wohnen nach draußen. Komplettiert wird dieses reizvolle Stadtdomizil von einem geräumigen Kellerabteil. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Soeben wurde die Wohnung mit großem Stilempfinden modernisiert. In diesem Rahmen entstanden eine elegante Schreinerküche, maßgefertigte Einbauten und ein stylisches Bad (und Gäste-WC). Neben der hochwertigen Ausstattung begeistert die Immobilie mit ihrer kaum zu überbietenden, von prachtvollen Altbau-Straßenzügen geprägten Toplage in Altbogenhausen.

## Lage

Altbogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens. Mit prächtigen Altbauten, Botschafts- und Konsulatsvillen, ausgedehnten Grünflächen und gepflegten Alleestraßen bietet dieser äußerst begehrte, zentrumsnahe Stadtteil ein privilegiertes Wohnumfeld. Die noble Prinzregentenstraße, die Villa Stuck und das Prinzregententheater vermitteln ein weltläufiges, höchst elegantes Flair.

Zentral gelegen, genießt das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt ein exzellentes Umfeld. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Im nahen Umkreis liegen Feinkost Käfer und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls schnell erreichbar sind kulinarische Hotspots wie die „Käfer-Schänke“, das „Beetle“, das „Hippocampus“ und der „Bogenhauser Hof“, der nahezu direkt gegenüber der Wohnung liegt.

Das Prinzregentenbad, das Prinzregenten-Eisstadion und die nahen Isarauen sorgen das ganze Jahr über für Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimal: Die Straßenbahn-Haltestelle „Sternwartstraße“ (Linie 37) befindet sich quasi vor der Haustür. Mit dem Rad gelangt man schnell zur U-Bahn-Haltestelle „Max-Weber-Platz“ (U4/U5).

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



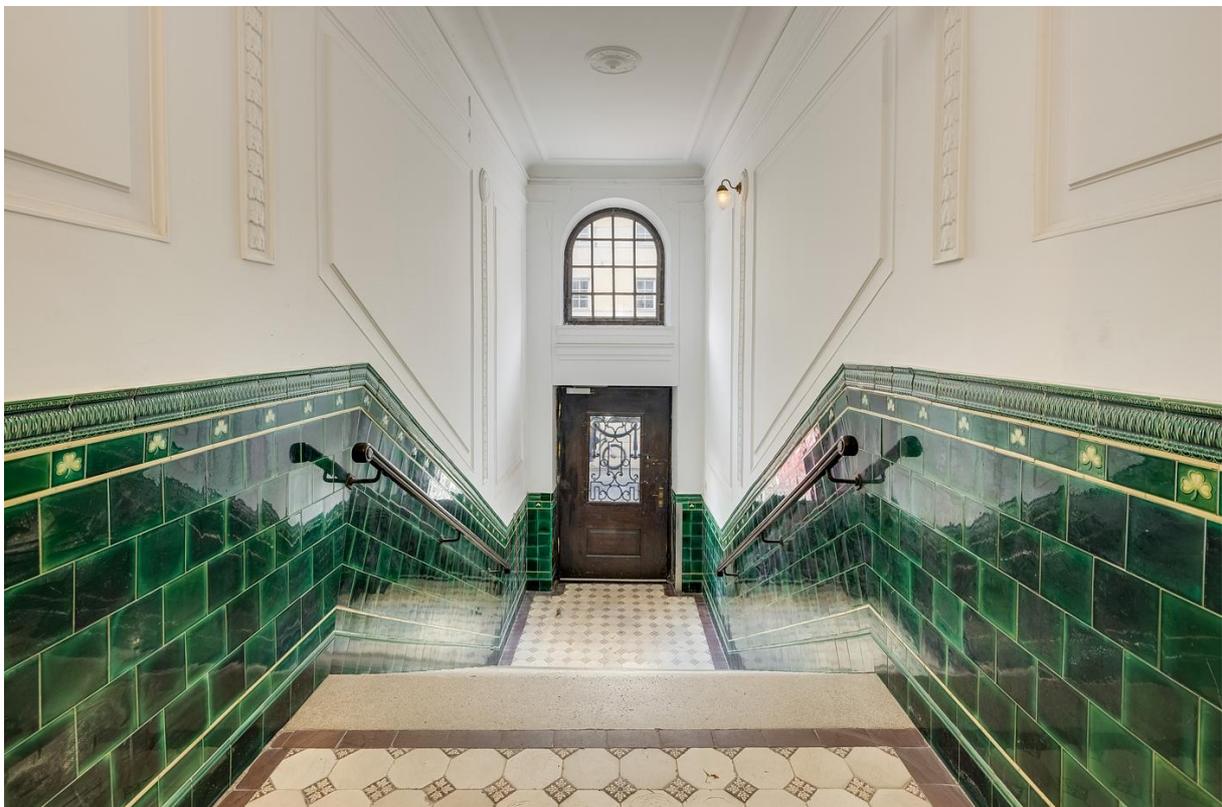


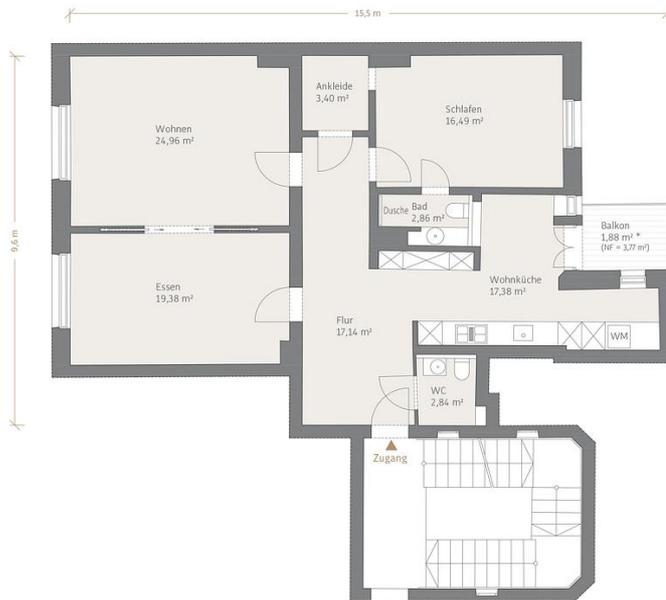












## GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	106,3	1,9	108,2
Wohnen	25,0		25,0
Essen	19,4		19,4
Wohnküche	17,4		17,4
Flur	17,1		17,1
Schlafen	16,5		16,5
Ankleide	3,4		3,4
Bad	2,9		2,9
WC	2,8		2,8
Balkon zu ½	1,9	1,9	3,8
<b>Gesamt</b>	<b>106,3</b>	<b>1,9</b>	<b>108,2</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.  
Raumhöhen ca. 2,72 bis 3,28 m

