



## 81679 München

# Jugendstil-Wohnung mit 5 Zimmern und Kamin



**5.138 €**

Kaltmiete

**196 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**202 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alina Löhner

Tel.: +49 89 15 94 55-76

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	196 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	202 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	10,6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01. August 2026
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaltmiete	5.138 €
Nebenkosten	760 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1910
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Raumhöhen bis ca. 3,45 m
- Eichen-Fischgrätparkett, größtenteils original erhalten, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bäder und Gäste-WC)
- Offener Kamin im Essbereich
- Jugendstil-Deckenstück im Wohn- und im Esszimmer
- Stuckfriese im Masterschlafzimmer
- Kassetten Türen (ca. 2,15 m hoch), mattweiß lackiert, mit Messingbeschlägen
- Deckenspots in Diele und Flur, Bädern und Gäste-WC
- Holzfenster, mattweiß lackiert, 2-fach verglast und abschließbar
- Masterbad, grau gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Bidet, WC und Deckenspots
- Duschbad, grau gefliest, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Deckenspots
- Gäste-WC, grau gefliest
- Gegensprechanlage
- Geräumiges Kellerabteil
- Einzelgarage im Innenhof

Folgendes Mobiliar muss vom Vormieter gegen eine Ablöse von 30.000 EUR (VHB) übernommen werden:

- Schreiner-Einbauküche (Gronkenberger) mit weißen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenabzug (Bora), Kühl-Gefrier-Kombination, Backofen, Geschirrspüler (alles Miele), Weinkühlschrank, Waschmaschine (Siemens) und Trockner
- Einbauschränk mit integrierter Garderobe im Flur/Eingangsbereich
- Einbauschränk im Badezimmer
- Einbauschränk im Kinderzimmer
- Begehbarer Kleiderschrank mit Beleuchtung im Masterschlafzimmer
- Vorhangstangen



## Beschreibung

Mit bezauberndem Altbau-Charme und Original-Details präsentiert sich diese herrschaftliche Beletage im Hochparterre eines denkmalgeschützten Jugendstil-Palais von 1910. Eine großzügige Diele, beeindruckende Wohnräume mit Flügeltür und offenem Kamin, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC und eine geräumige Küche komplettieren das Raumangebot. Hinzu kommen zwei äußerst charmante Loggien. Das Masterbad en suite, das Duschbad und das Gäste-WC wurden Anfang 2020 komplett erneuert.

Alle Schlafzimmer weisen in den abgeschirmten, grünen Hof. Ein Garagenstellplatz sowie ein großes Kellerabteil vervollständigen dieses außergewöhnlich schöne Altbau-Juwel. Hervorzuheben ist die Bogenhauser Toplage, nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt. Ebenfalls bemerkenswert ist die Historie des Stadtpalais: Hier wohnte von 1910 bis 1914 Thomas Mann.

## Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens. Mit prächtigen Altbauten und vielen Grünflächen bietet dieser begehrte, zentral gelegene Stadtteil ein niveauvolles Wohnumfeld. Besonders reizvoll ist das Quartier, in dem Altbogenhausen mit seinem urbanen Flair in den noblen, weitläufigen Herzogpark übergeht. Hier, nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt, liegt die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung. Die Mauerkircherstraße zählt zu den privilegiertesten Adressen der Stadt.

Die Geschäfte am nahen Kufsteiner Platz bieten alles für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Feinkost/Café, Papeterie, Blumenladen, Bank, Apotheke). Ganz in der Nähe liegen erstklassige Restaurants wie die „Käfer-Schänke“ und der „Bogenhauser Hof“. Neben der Sprengel-Grundschule an der Gebelestraße befindet sich in Laufnähe die private PHORMS (bilingualer Kindergarten, Grundschule und Gymnasium). In der Umgebung sind mehrere Kitas (darunter Montessori) vorhanden.

Eine Tram- und Bus-Haltestelle ist mit wenigen Schritten erreichbar. Mit dem Auto gelangt man schnell auf den Mittleren Ring und in die City; über die A9 benötigt man ca. 30 Minuten bis zum Münchner Flughafen.

## Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.











Grundriss Erdgeschoss  
\* = zu 1/2 in Wfl.