



80803 München

Elegant modernisierte 5-Zimmer-Jugendstil-Wohnung von 1900 in fantastischer Lage



2.990.000 €

Kaufpreis

144 m²

Wohnfläche

146 m²

Nutzfläche

5

Zimmer

 **RIEDEL**
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Michael Ostermaier

Tel.: +49 89 15 94 55-65

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m ²
Nutzfläche	146 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	9

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.990.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	935 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche



Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert



Beschreibung zur Ausstattung

- Französisches Fischgrätparkett aus bayerischer Eiche mit Randfries, geölt, verlegt von Schreinerei Gerg, Egling, in der gesamten Wohnung (ausgenommen beide Bäder); hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich und in beiden Bädern, separat regulierbar über Raumthermostate
- Hohlkehl-Deckenstuck in der Diele und in den Wohn- und Schlafräumen
- bulthaup-Einbauküche (b1) mit mattweißen grifflosen Fronten, weißen Arbeitsflächen und Kochtheke, ausgestattet mit Kochfeld, Tepanyaki (beides Gaggenau), Insel-Dunstabzug (Gutmann), Backofen, Dampfgarer (Gaggenau), Geschirrspüler (Miele) und Kühl-Gefrier-Kombination (Bauknecht)
- Helles Masterbad, gestaltet mit cremefarbenem Naturstein, ausgestattet mit Whirlwanne (Hoesch), breitem Naturstein-Waschtisch einschl. Unterschrank, Dornbracht-Unterputzarmaturen („Tara“), großem Wandspiegel mit zwei Leuchten, WC, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Helles Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Mineralguss-Waschtisch einschl. Unterschrank, Dornbracht-Unterputzarmaturen („Tara“), großem Wandspiegel mit zwei Leuchten, WC, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Maßeinbauten (Schreinerei Gerg, Egling): Garderobenschrank und Schuhregal, Regalbretter und TV-Board im Wohnzimmer, mehrere Schrankeinbauten im Masterbereich; jeweils Schrank- und/oder Regaleinbauten in den drei weiteren Schlafzimmern
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Wandintegrierte Beleuchtungen in der Diele
- Weiße Kassettentüren, überhoch (ca. 2,40 m) mit profilierten Türstöcken und Edelstahl-Beschlägen
- Holzfenster (2008), 2-fach isolierverglast (zertifiziertes, langlebiges Tropenholz)
- Vorhangstangen mit abdunkelnden Vorhängen in mehreren Räumen
- Raffrollos in mehreren Räumen
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerraum mit Gewölbedecke, ca. 14 m², mit Licht und Steckdose sowie ein zweiter, ca. 2,5 m² großer Abstellraum mit Licht und Steckdose



Beschreibung

Raumhöhen um drei Meter, Hohlkehl-Deckenstuck, Lichtfülle und faszinierende, weite Blickachsen in die Schwabinger Nachbarschaft: Diese bezaubernde Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Jugendstil-Altbau von 1900, der als Eckgebäude eine beeindruckende Präsenz gewinnt. Die Fassade begeistert durch eine Ornamentik im Stil der Neurenaissance, die sich besonders in den kunstvollen Fenstereinfassungen wiederfindet. In dem bildschönen Fliesenboden des Foyers setzt sich die historische Eleganz fort. Auch das original erhaltene Holztreppenhaus vermittelt mit schmiedeeisernen Brüstungen eine außergewöhnliche Wirkung. Außerdem steht ein Lift zur Verfügung.

2008 wurden das Gebäude und die Wohnung mit großem Stilempfinden und hohem Qualitätsanspruch modernisiert. In der Wohnung lassen französisches Fischgrätparkett, Deckenstuck und weiße, 2,40 Meter hohe Kassettentüren die Historie wieder aufleben, während eine puristische bulthaup-Küche mit Markengeräten und elegante Natursteinbäder die Brücke ins 21. Jahrhundert schlagen. In hochwertigen Maßeinbauten steht enorm viel Stauraum zur Verfügung.

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, eine Mastersuite mit Ankleide und Bad, drei weitere (Schlaf-)Zimmer und ein zweites Bad. Ein charmanter Westbalkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof komplettiert die Räumlichkeiten. Wertvolle Stauflächen bieten ein großer Kellerraum sowie ein zweiter separater kleiner Kellerraum. So entsteht in absolut gesuchter Schwabinger Bestlage ein familiengerecht geschnittenes, stilvolles Domizil. Beheizt wird mittels Fernwärme.

Lage

Eine familiengerechte Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine vielfältige Gastronomie: Diese Lage erfüllt höchste Ansprüche. Mit Spitzen-Restaurants, Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld, nur einen kurzen Spaziergang vom Englischen Garten entfernt. Die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Kunstareal strahlen direkt auf Schwabing ab und ziehen ein anspruchsvolles, internationales Publikum an.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Altbauwohnung befindet sich in begehrtester Schwabinger Lage. Denkmalschutz-Bebauung prägt die direkte Nachbarschaft, in der sich auch der Kaiserplatz und die Ursulakirche befinden. An der wenige Schritte entfernten Münchner Freiheit schlägt das Herz Altschwabings, ohne dass das pulsierende Stadtleben die Ruhe dieser Wohnung stören würde. Schwabing ist bekannt für seine ausgezeichneten Kitas (darunter bilinguale Angebote) und exzellenten Schulen aller Sparten. Auch die Bavarian International School an der Leopoldstraße ist schnell erreichbar.

Mit dem Käfer Delikatessen-Markt, dem Elisabethmarkt, regionalen Wochenmärkten und Bio-Supermärkten findet man in Schwabing ein ausgezeichnetes Einkaufsangebot. Hinzu kommen Fitness-Klubs und Yoga-Studios sowie viele weitere urbane Annehmlichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV und den Münchner Flughafen ist ausgezeichnet.

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





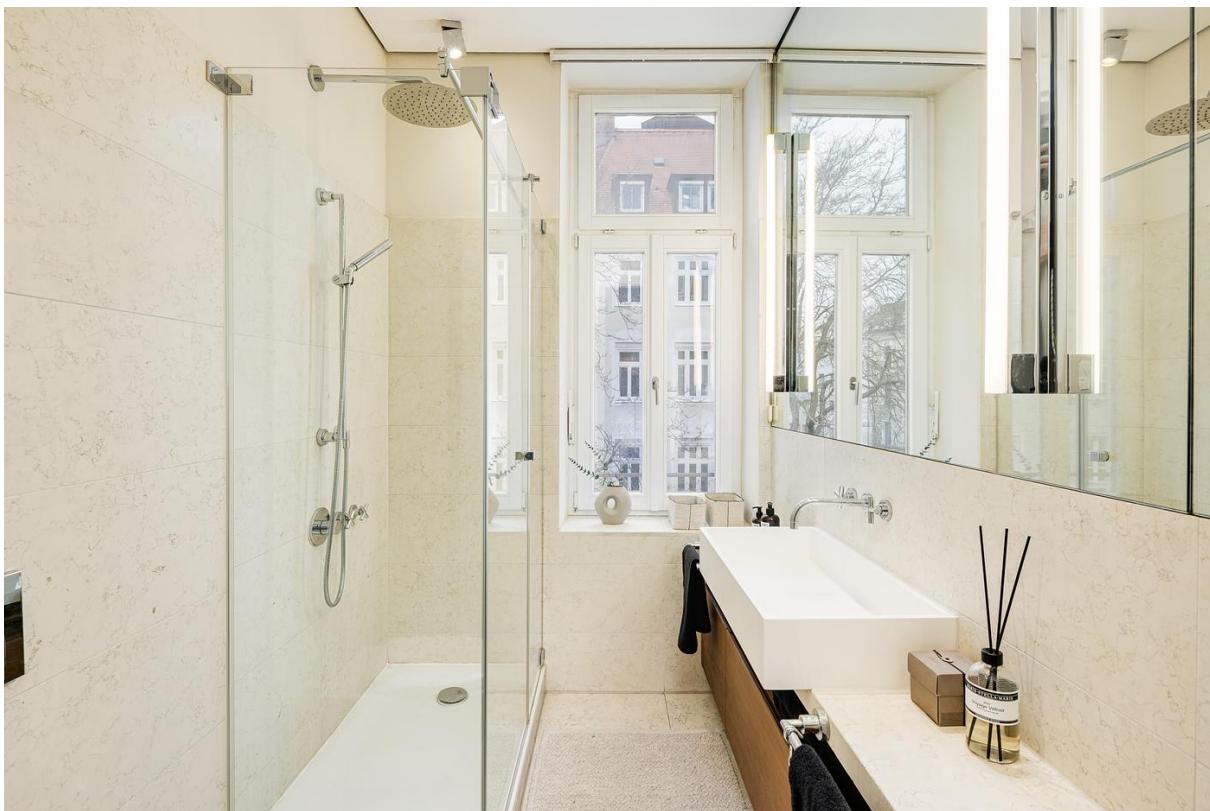


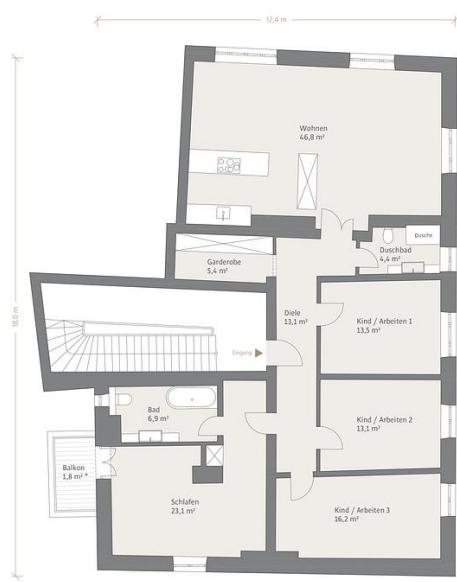












Erläuterungen: den Aufstellungsplänen und der tatsächlichen Situation vor Ort sind im 2. Obergeschoss zwei Wohnheiten verhaftet. In den genehmigten Plumantraglagen sind in diesem Geschoss drei Wohnheiten ausgewiesen. Dieser Umstand kommt Zustande durch die Zusammensetzung von zwei Wohnungen zu dieser heute bestehenden Wohnanlage.

Der Aufstellungsplan des 2. Obergeschoßes ist somit nicht identisch mit den Baugenehmigungsplänen.
 Dieser Umstand ist der Lokalaufbaukommission bekannt.

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoß	144,3	1,8	146,0
Bad	6,9		6,9
Diele	13,1		13,1
Duschbad	4,4		4,4
Garderobe	5,4		5,4
Kind / Arbeiten 1	13,5		13,5
Kind / Arbeiten 2	13,1		13,1
Kind / Arbeiten 3	16,2		16,2
Schlafen	23,1		23,1
Wohnen	46,8		46,8
Balkon zu ½	1,8	1,8	3,5
Gesamt	144,3	1,8	146,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
 NF = Nutzfläche
 Raumhöhen von bis zu 3,00 m

