



80538 München

Jugendstil-Juwel: Stadtdomizil mit 4 Zimmern und stilvoller Ästhetik in Spitzenlage



2.150.000 €

Kaufpreis

115 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Kristina Hofmann
Tel.: +49 89 15 94 55-54
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	18

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.150.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	583 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2011
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Schiffsbodenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC (hier Feinstein)
- Weiße Fußleisten
- Moderne Einbauküche (Poggenpohl) mit weißen, grifflosen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld (Miele), Dampfgarer, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Siemens), Edelstahlspüle und Waschmaschinenanschluss
- Bad (Michel Bäder), mit hellem Feinstein gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Echtglasabtrennung und Rainshower, Doppel-Waschtisch mit Unterputz-Armaturen, extrabreitem Spiegel mit indirekter Beleuchtung von oben und unten, Handtuchwärmer, Deckenspots und elektrischem Wabenplissee vor dem Fenster zur Küche
- Separates WC, analog gestaltet, mit Handwaschbecken und Dusch-WC
- Waschmaschine in der Küche
- Hochwertige Schreinereinbauten: raumhohe Einbauschränke mit Falttüren im Flur und Schlafzimmer
- Weiße Holz-Oberlichtfenster
- Manuelle Rollläden in Wohn- und Schlafzimmer und in der Ankleide
- Deckenstuckleisten und -Rosetten, größtenteils original erhalten, in der gesamten Wohnung
- Weiße Kassetten Türen, teilweise mit Glaseinsatz, mit historischen Porzellan-Türdrückern (Manufactum)
- Gegensprechanlage
- Keller mit Beleuchtung



Beschreibung

Tradition und Moderne, Altbau-Charme und Design-Highlights: Diese bezaubernde 4-Zimmer-Wohnung vereint historisches Ambiente mit höchstem Wohnkomfort. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Stadtpalais aus dem Jahr 1900. Eine reich gegliederte Fassade im Neurenaissance-Stil mit erhöhtem Erker prägt den klassischen, fünfgeschossigen Eckbau. Auch im Inneren vermittelt das Objekt Altbau-Atmosphäre: mit luftigen Raumhöhen bis ca. 3,00 Meter, Decken-Stuckleisten- und Rosetten sowie Kassettentüren.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 115 m² und besteht aus einem Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, einem Schlafzimmer, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer, einer Küche, einem Bad, einem Gäste-WC und einer Abstellkammer. 2011 wurde die Wohnung mit großem Stilempfinden modernisiert: Eine moderne Poggenpohl-Einbauküche, stylisches Baddesign und zahlreiche Maßeinbauten unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch dieses Objekts. Der Lift fährt bis zur Etage. Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerabteil.

Zwischen Isar und St. Anna-Platz gelegen, besticht die Wohnung mit ihrer exquisiten urbanen Lage im begehrten Lehel. Sowohl in die Innenstadt als auch in den Englischen Garten und zur Isar gelangt man in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Die U-Bahn-Haltestelle „Lehel“ liegt quasi vor der Haustür.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich im noblen Lehel, einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens. Mit seinen prachtvollen Stadtpalais, dem eleganten Charme und der idealen Infrastruktur erfüllt das Lehel höchste Ansprüche an ein urbanes Wohnumfeld der Spitzenklasse.

Dieses Quartier bietet mit ausgezeichneten Restaurants, Bars und individuellen Geschäften eine exzellente Lebensqualität. Kulturelle Highlights wie die Staatsoper, das Bayerische Nationalmuseum und das Haus der Kunst liegen ebenso in bequemer Gehentfernung wie der Englische Garten und die Maximilianstraße mit ihrem internationalen Flair. In der Nachbarschaft sind Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Cafés und Restaurants vorhanden. Zum St. Anna-Platz mit wöchentlichem Bauernmarkt sind es nur wenige Schritte. Kitas, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen wie die St. Anna-Grundschule und das St. Anna-Gymnasium liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. In wenigen Minuten gelangt man auch zur Isar, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft und dem kristallklaren Wasser rund ums Jahr zum Joggen und Spaziergehen einlädt.

Mit der nahen U-Bahn-Station „Lehel“ (U4, U5) ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

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	114,6	0,0	114,6
Wohnen	26,9		26,9
Essen	18,9		18,9
Küche	8,5		8,5
Schlafen	19,1		19,1
Kind 1	17,2		17,2
Flur	16,2		16,2
Bad	5,2		5,2
WC	1,4		1,4
Abstell	1,1		1,1
Gesamt	114,6	0,0	114,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben



Raumhöhen von bis zu 3,00 m



UMBAUVORSCHLAG 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss n. Umbau	115,1	0,0	115,1
Wohnen	26,9		26,9
Essen	18,9		18,9
Küche	9,0		9,0
Schlafen	19,1		19,1
Kind 1	17,2		17,2
Flur	16,2		16,2
Bad	5,2		5,2
WC	1,4		1,4
Abstell	1,1		1,1
Gesamt n. Umbau	115,1	0,0	115,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben



Raumhöhen von bis zu 3,00 m

Hinweis: Die von Redef Immobilien unterstützten Umbauvorschläge verstehen sich lediglich als Anregungen vorbehaltlich der statischen bzw. baulichen Durchführbarkeit, der Genehmigung durch die zuständigen Baubehörden bzw. der Zustimmung durch die Eigentümergemeinschaft.