



80799 München

Haus im Haus: Großzügiges Wohnen mit bis zu 5 Schlafzimmern und Platz für Spa und Gym



3.320.000 €

Kaufpreis

249 m²

Wohnfläche

292 m²

Nutzfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Michael Ostermaier
Tel.: +49 89 15 94 55-65
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	249 m ²
Nutzfläche	292 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.320.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.03.2034
Baujahr (Haus)	1910
Endenergiebedarf	66
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Generell ist das Townhouse geräumt und bereits baulich so weit vorbereitet, dass der individuelle Innenausbau durch den Käufer direkt und zeitnah erfolgen kann.

Das Townhouse wird mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Zuleitung für die Beheizung ist bereits vorhanden. Der bereits fertig vorbereitete Bodenaufbau ermöglicht die direkte Installation der Fußbodenheizung und der damit verbundenen Bestandteile (Dämmung, Heizkreislauf, Estrich).

Die für die Trinkwasserversorgung notwendigen Steigleitungen sind ebenfalls bereits vorhanden. Die Verlegung der Wasserleitungen innerhalb der Einheit erfolgt im Rahmen des Innenausbaus. Abwasser- und Entlüftungsstränge sind an verschiedenen Stellen installiert.

Strom ist bereits vorhanden. Die Unterverteilung innerhalb des Townhouses erfolgt ebenfalls im Rahmen des Innenausbaus.



Beschreibung

Leben in der angesagten Maxvorstadt, an der Grenze zu Schwabing, mit der Möglichkeit, persönliche Vorstellungen von Stil und Ästhetik zu realisieren: Das angebotene Objekt befindet sich im Rohbau-Stadium und liegt teils in einem Neubau, teils in einem wunderschönen Altbau von 1910, dessen Gemeinschaftsflächen kürzlich äußerst aufwendig und mit hohem Anspruch umfassend saniert wurden. Fassade, Entree und Treppenhaus des Altbaus entfalten historischen Charme mit stylischem Twist, während der hochwertige Neubau von einer abgeschirmten Hoflage profitiert und Ruhe vermittelt. So entsteht eine äußerst reizvolle Symbiose aus Historie und Modernität, aus pulsierendem Citylife und Innenhof-Charme.

Das Townhouse ist ca. 249 m² groß und erstreckt sich über drei Geschosse. Eine Terrasse, ein Balkon und eine Dachterrasse ergänzen das Wohnen. Aktuell besteht das Objekt noch aus zwei separaten Wohnungen, die sich intern miteinander verbinden lassen. Verkäuferseits ist alles soweit vorbereitet, dass der Innenausbau durch den Käufer zeitnah beginnen kann. Der Kauf in dieser Bauphase bietet den besonderen Vorteil, dass der Käufer neben der Grundrissgestaltung auch Einfluss auf die Ausstattung nehmen kann. Durch individuelle Materialwahl und Detailgestaltung lässt sich ein Maximum an persönlicher Ästhetik verwirklichen. Auf Wunsch kann der individuelle Innenausbau ggf. von dem Architektenbüro „bauphase architekten“ begleitet werden.

Hervorzuheben ist die sehr gesuchte, zentrale und dabei ruhige Lage in einer Anwohner-Einbahnstraße, quasi an der Schnittstelle der Maxvorstadt und Schwabing. Szene-Lokale, Galerien, Antiquitätengeschäfte und Altbauten unterstreichen den Charme dieser Nachbarschaft. Der Englische Garten und die Münchener Altstadt liegen nur einen Spaziergang entfernt.

Lage

Das kleine Mehrfamilienhaus mit nur sieben Einheiten befindet sich in der angesagten Maxvorstadt, nahe der Türkenstraße, der Akademie der Bildenden Künste und der Georgenstraße, welche die Schnittstelle zu Schwabing bildet. Die Lage vereint damit alle Vorzüge dieser beiden pulsierenden Top-Viertel.

Mit den Universitäten, der Kunstakademie und dem Museumsquartier ist die Maxvorstadt ein kulturelles Zentrum, das durch sein lebendiges Flair ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Cafés und Restaurants, trendige Boutiquen, Galerien und Kinos, belebte Plätze und prachtvolle Altbau-Straßenzüge stehen für City-Leben auf höchstem Niveau und prägen ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld.

Der Altbau liegt ruhig in einer charmanten, von Gründerzeit-Bauten geprägten Anwohner-Einbahnstraße. Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens, der zu jeder Jahreszeit Erholung und Entspannung bietet. Auch der Odeonsplatz und der Hofgarten sind fußläufig zu erreichen. Mit der nahen U-Bahn-Station „Universität“ ist eine optimale 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.



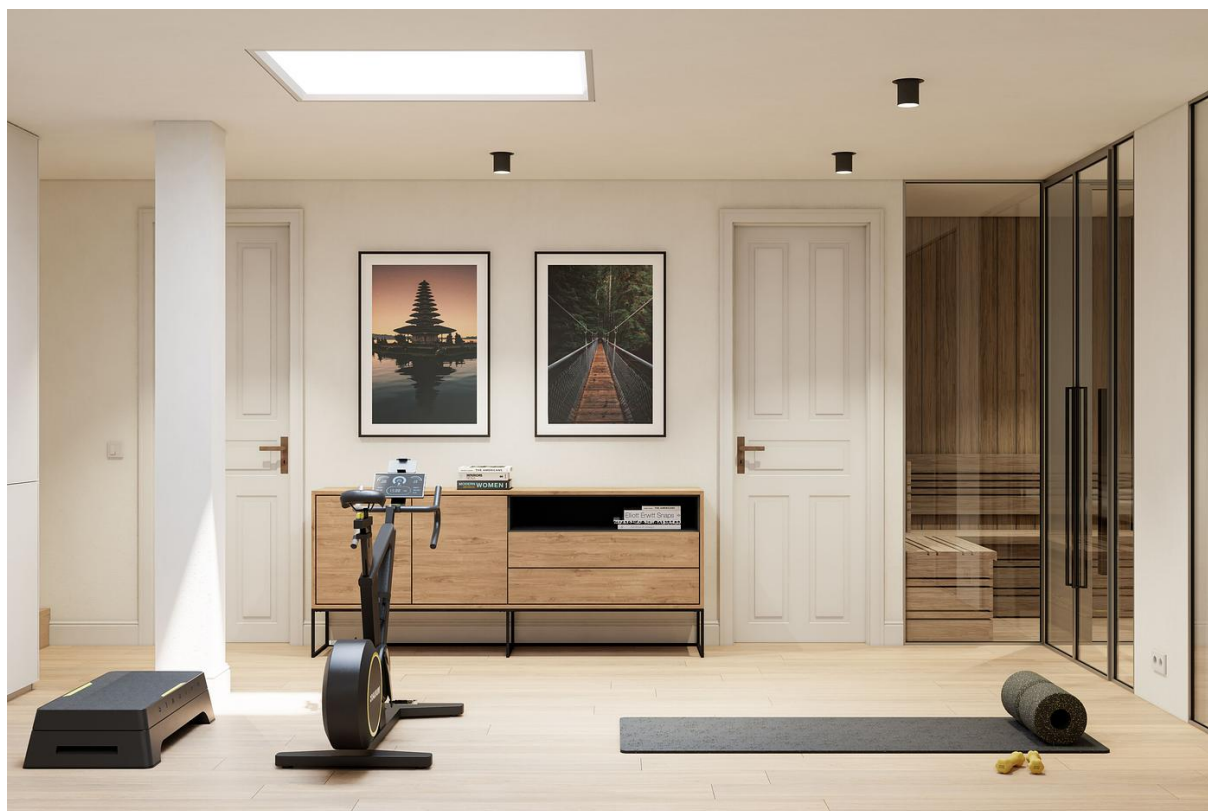
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





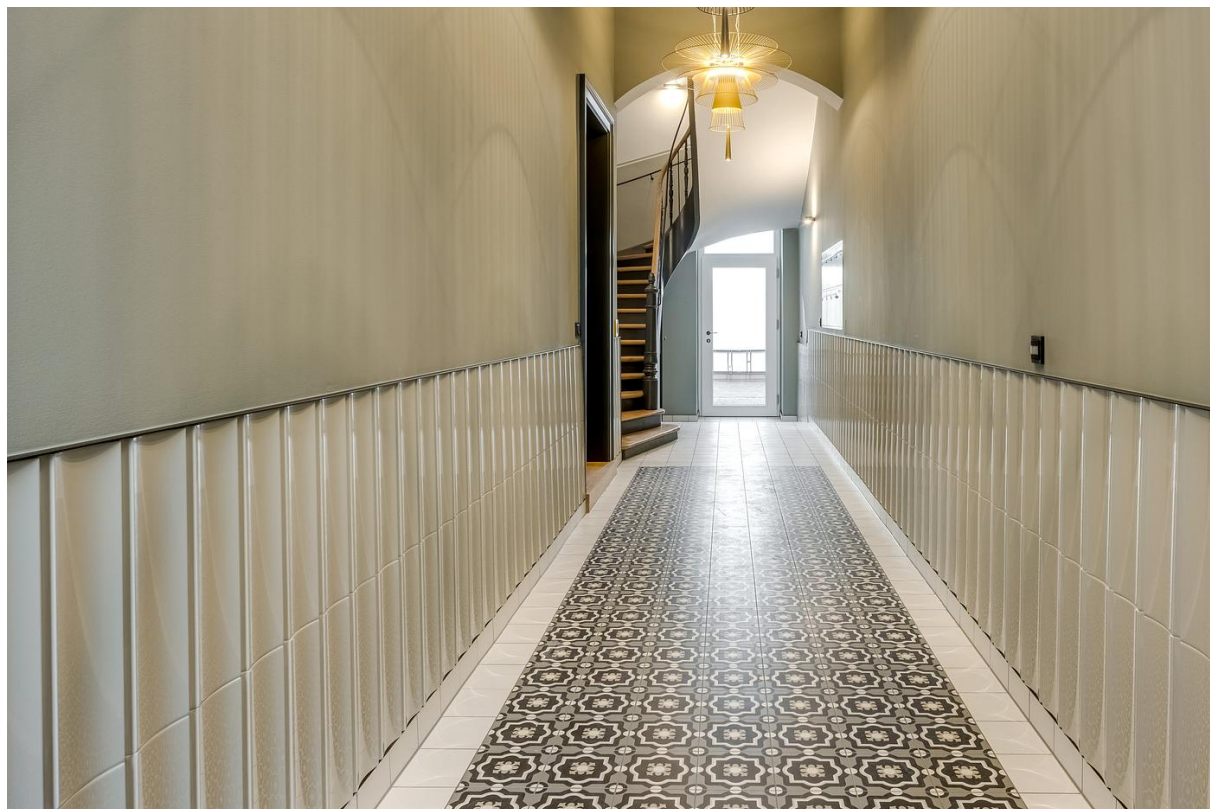


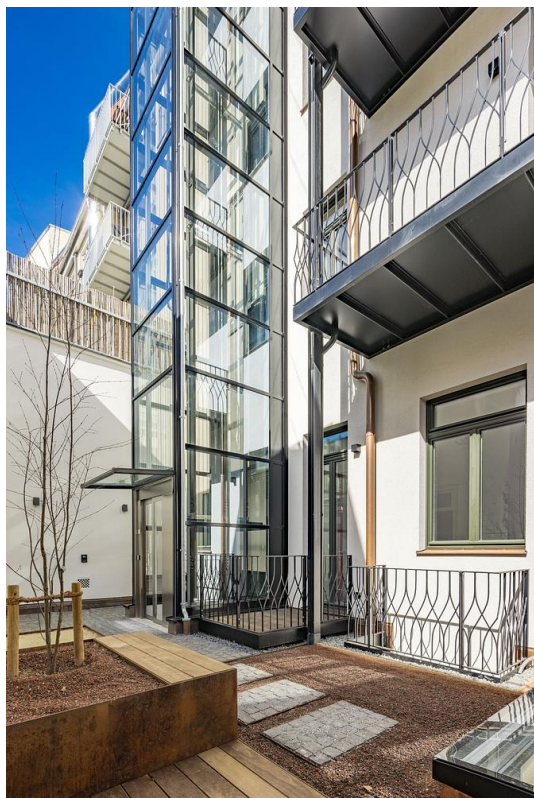




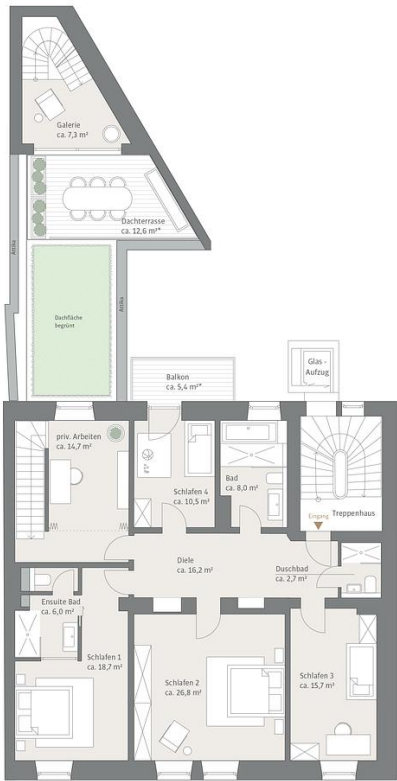












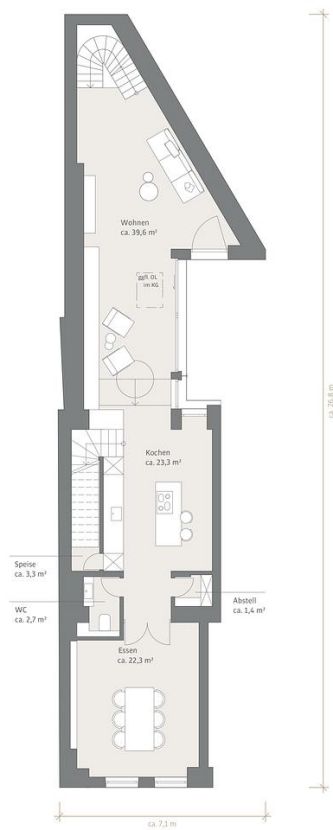
GRUNDRISS
OBERGESCHOSS
(PLANUNGSVORSCHLAG)

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	135,6	9,0	144,6
Schlafen 1	18,7		18,7
Ensuite Bad	6,0		6,0
Schlafen 2	26,8		26,8
Schlafen 3	15,7		15,7
Duschbad	2,7		2,7
Schlafen 4	10,5		10,5
Bad	8,0		8,0
priv. Arbeiten	14,7		14,7
Diele	16,2		16,2
Galerie	7,3		7,3
Balkon zu 1/2	2,7	2,7	5,4
Dachterrasse zu 1/2	6,3	6,3	12,6
Gesamt Obergeschoss	135,6	9,0	144,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 3,00 m
(abzgl. Fußbodenaufbau)



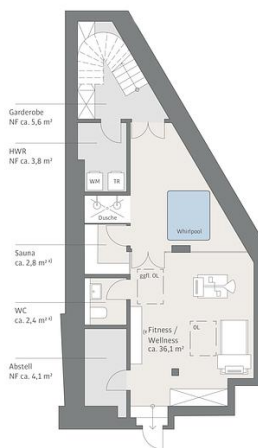


GRUNDRISS ERDGESCHOSS (PLANUNGSVORSCHLAG)

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	92,6	0,0	92,6
Kochen	23,3		23,3
Essen	22,3		22,3
Wohnen	39,6		39,6
Speise	3,3		3,3
Abstell	1,4		1,4
WC	2,7		2,7
Gesamt Erdgeschoss	92,6	0,0	92,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

OL = Oberlicht
Raumhöhen bis ca. 3,75 m
(abzgl. Fußbodenaufbau)



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS (PLANUNGSVORSCHLAG)

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss ¹⁾	20,7	34,1	54,8
Fitness/Wellness ¹⁾ zu 1/2	18,1	18,0	36,1
Sauna ¹⁾ zu 1/2	1,4	1,4	2,8
WC ¹⁾ zu 1/2	1,2	1,2	2,4
HWR		3,8	3,8
Abstell		4,1	4,1
Garderobe		5,6	5,6
Gesamt Untergeschoss ¹⁾	20,7	34,1	54,8

OL = Oberlicht
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 3,00 m
(abzgl. Fußbodenaufbau)



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	92,6	0,0	92,6
Obergeschoss	135,6	9,0	144,6
Untergeschoss ¹⁾	20,7	34,1	54,8
Gesamt ¹⁾	248,9	43,1	292,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

¹⁾ Die Räume im Untergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind baurechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.

Hinweis: Im Untergeschoss wurde der hier dargestellte Wellnessbereich im Rahmen der Ausbaukostenkalkulation nur als Fitnessraum ohne Whirlpool, Sauna und Unternehmungen berechnet.