

80333 München

Atemberaubend modernisiertes 4-Zimmer-Altbaujuwel mit stylischem Flair und Balkon



Kaufpreis
3.290.000 €

Wohnfläche
156 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Michael Ostermaier
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	159 m ²
Wohnfläche	156 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Hausgeld	656 €
Kaufpreis	3.290.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	neuwertig
letzte Modernisierung	2021

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objektbeschreibung

Mit seinem herrschaftlichen Ambiente, der fantastischen Lage, ebenso aufwendigen wie gelungenen Modernisierungen und der äußerst geschmackvollen Ausstattung mit kosmopolitischem Twist kann dieses Objekt als Rarität in der Maxvorstadt bezeichnet werden. Die ideal geschnittene Wohnung befindet sich in einem prächtigen, denkmalgeschützten Altbau von 1900. Die im Stil der Neurenaissance symmetrisch gestaltete Fassade begeistert mit einem Erkervorbau samt getrepptem Giebel; Holz- und Stuck-Elemente akzentuieren das Erscheinungsbild. Auch Entree und Treppenhaus reflektieren den Glanz des frühen 20. Jahrhunderts.

Geleitet von außergewöhnlichem Stilempfinden, höchstem Qualitätsbewusstsein und viel Liebe zum Detail fanden 2015 und 2021 Modernisierungsmaßnahmen und weitere Aufwertungen statt. Historische Kassetten Türen, Kastenfenster, Fischgrätparkett, ein Kamin, eine stylische Schreinerküche, eine Sauna, ein charmanter Balkon und weitere Annehmlichkeiten schaffen ein exquisites Wohnumfeld. Raumhöhen um 3,25 Meter unterstreichen das prachtvolle Ambiente.

.....
Online-ID:
QVSXCENV
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3532
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 156 m² und umfasst neben einem fantastischen Wohn-/Essbereich und einer Wohnküche zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Bad, Gäste-WC, eine Sauna und eine praktische Hauswirtschaftskammer. So entsteht in absolut zentraler und dabei sehr ruhiger Lage nur wenige Schritte vom Königsplatz entfernt ein herausragendes Domizil.

Objekt-Titel

Atemberaubend modernisiertes 4-Zimmer-Altbaujuwel mit stylischem Flair und Balkon

Lage-Beschreibung

Dieses exzellent modernisierte Altbau-Juwel befindet sich in feinsten Lage, eingebettet in die begehrte Maxvorstadt und nur wenige Schritte vom Königsplatz mit seinen imposanten, klassizistischen Propyläen, der Antikensammlung, der Glyptothek und dem Lenbachhaus entfernt. Das lebendige Quartier verbindet bayerische Tradition mit pulsierendem, modernem City-Leben. LMU, TU und die Hochschule für Fernsehen und Film sorgen für junges, studentisches Flair. Die drei Pinakotheken, die Ägyptische Sammlung und das Museum Brandhorst liegen ebenfalls in Laufnähe. Galerien, Cafés und Restaurants ziehen ein anspruchsvolles Publikum an. Auch die Flaniermeile der Brienner Straße, der Odeonsplatz und die noble Innenstadt mit der Staatsoper, renommierten Theatern und der Kunsthalle sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. An der Richard-Wagner-Straße selbst gibt es zwei Kitas, welche beide innerhalb 2 Minuten fußläufig erreichbar sind. Vom Käfer Delikatessen Markt über Leo's Sport Club bis hin zu Yoga-Studios und Kinos: Weiterhin gibt es im angrenzenden Schwabing diverse Annehmlichkeiten sowie eine breite Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten. Die Parksituation (Anwohner-Parkzone) in der reinen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr ist entspannt. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz in der Nachbarschaft kann auf Wunsch aller Voraussicht nach angemietet werden.

Mit den nahen U-Bahnstationen „Königsplatz“ und „Theresienstraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden; auch Bus- und Traminien verkehren in der Nähe.

Ausstattungs-Beschreibung

- Geöltes Eichen-Fischgrätparkett, größtenteils historisch, in der Wohnküche nach historischem Muster neu verlegt, hohe weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Holzbefuerter Panoramakamin im Wohnzimmer
- Historischer Hohlkehl-Deckenstuck in nahezu allen Wohn- und Schlafräumen
- Schreinergefertigte Einbauküche (2015) mit Räuchereiche-Fronten, Edelstahl-Arbeitsflächen und Koch-/Arbeitsinsel, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Tepanyaki und Muldenlüfter (Bora, neu in 2021), Backofen (Gaggenau), Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination (beides Gaggenau, neu in 2021), zwei Design-Leuchten
- Bad (2015, teilmodernisiert in 2021), gestaltet mit großformatigen Feinsteinfliesen in authentischer Marmor-Optik und taupefarbenen Metro-Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, breitem Corian-Waschtisch mit Holz-Unterschrank (Agape) und Vola-Unterputzarmatur, beleuchtetem Spiegel, geräumiger Rainshower-Dusche mit Shampoo-Nische und Deckenspot, WC (Duravit ME by Starck), Unterputz-Handtuchwärmer (Vola) und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Fenster (2015, teilmodernisiert in 2021), analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken samt Vola-Armatur und WC (Duravit ME by Starck)
- Finnische Sauna mit Innenverkleidung aus Altholz, Beleuchtung mit Farbwechsel sowie LED-Lichtband und WLAN-fähigem Lautsprecher
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Maßeinbauten in der Master-Ankleide
- Historische Kassetentüren mit Messingbeschlägen sowie historische Rundbogen-Türelemente
- Historische Kastenfenster
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer, Masterschlafzimmer und Arbeits-/Gästezimmer
- Berker „1930“ Schalterprogramm
- Historische Heizkörperverkleidungen
- Farbkonzept von Little Greene
- Cole & Son Tapete im Schlafzimmer
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Westbalkon in den Innenhof (2021 angefügt), mit kunstgeschmiedeter Balkonbrüstung, Steinzeugfliesen mit klassischen Ornamenten, Licht und Stromanschluss
- Gemauerter Kellerraum, ca. 32 m², mit Licht und Steckdose
- Ressourcenschonende Beheizung mittels Fernwärme

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.

Impressionen





