



80469 München

Toplage Nähe Gärtnerplatz: Lichterfüllte 4-Zimmer-Loftwohnung mit Traumblick



2.480.000 €

Kaufpreis

135 m²

Wohnfläche

152 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Valentina Riedl
Tel.: +49 89 15 94 55-35
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m²
Nutzfläche	152 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	15

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.480.000 €
Hausgeld	767 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.02.2028
Baujahr (Haus)	1895
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	101.9
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1895
letzte Modernisierung	2008
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Pandomo-Boden im Wohn-/Essbereich; Teppichboden in den Schlafzimmern
- Holzbefeuertes Panoramakamin mit Betonumfassung und Exhauster
- Helles Hauptbad, gestaltet mit großformatigen anthrazitfarbenen Fliesen und gespachtelten Wänden, ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche, Doppelwaschbecken (Duravit „Vero“) samt Unterputz-Armaturen (Vola) und beleuchtetem Spiegel, Bidet und WC (Duravit „ME by Starck“, Handtuchheizkörper, verspiegeltem Badschrank und Deckenleuchte
- Zusätzliches Duschbad mit Fenster, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche samt Glas-Faltdür, Waschbecken (Duravit „Vero“) samt Vola-Armatur sowie WC (Duravit „ME by Starck“)
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschafts-/Abstellkammer
- ERCO Lichtschienen-System im Wohn-/Essbereich
- Weiße Innentüren, ca. 2,30 m hoch, mit wandbündigen Zargen samt Schattenfuge
- Großflächige VELUX-Liegefenster, teils elektrisch zu öffnen und ausgestattet mit Regensensor und Außenrollläden
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Zwei Kellerabteile, ca. 7 und 5 m² groß, Höhe bis ca. 3 m



Beschreibung

Bis 3,30 Meter hohe Räume, atemberaubende Lichtfülle und kosmopolitisches Flair prägen diese Loft-Wohnung im Herzen des Gärtnerplatzviertels. Das einmalige Domizil befindet sich im 5. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus von 1895. 2008 wurde das Dach des neubarocken Architektur-Juwels komplett abgetragen; anschließend wurde nach dem damals neuesten Stand der Baukunst das Loft in seiner heutigen Form geschaffen. Ein moderner Glaslift führt bis vor die Wohnungstür.

Die ideal gegliederten Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 135 m² und umfassen einen fantastischen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer, zwei helle Bäder und einen Hauswirtschafts-/Abstellraum. Stylisher, fugenlos verlegter Pandomo-Boden, ein holzbefuerter Panoramakamin, zeitlose Badgestaltung mit Sanitärobjekten von Duravit und Vola sowie Liegefenster mit grandiosen Panoramablicken auf die Münchner Skyline unterstreichen den hohen Anspruch dieses Objekts.

Hervorzuheben ist die fantastische City-Lage in einer der schönsten Straßen des Gärtnerplatzviertels. Hier herrscht eine prickelnde Atmosphäre, die von Szene-Gastronomie, Conceptstores und vielen weiteren Annehmlichkeiten geprägt wird. Die nahe Isar bietet mit ihrer idyllischen Auenlandschaft viel Raum für Entspannung. In die Münchner Altstadt gelangt man bequem zu Fuß oder mit dem Rad; auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimal.

Lage

Bunt, entspannt und angesagt: Das Gärtnerplatzviertel zählt zu den äußerst begehrten City-Wohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Altbauten schaffen in Verbindung mit der pulsierenden Atmosphäre rund um den Gärtnerplatz ein einmaliges Lebensgefühl. Die unvergleichliche Mischung aus individuellen Läden, Conceptstores, Yogastudios und Szene-Gastronomie begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Loft-Wohnung liegt nur wenige Schritte vom klassizistisch gestalteten Gärtnerplatz mit dem gleichnamigen Theater, seinem zentralen Brunnen, den prächtigen Blumenrabatten und den sternförmig ausstrahlenden Straßen entfernt. 1860 angelegt, gilt der Gärtnerplatz als einer der schönsten Plätze Münchens. Wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die zu jeder Jahreszeit Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Prachtvoller Baumbestand, Wiesen, Kieselstrand und das kristallklare Isarwasser schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet.

Zu Fuß oder per Rad gelangt man rasch zum Viktualienmarkt und in die Münchner Altstadt. Mit der S-Bahn-Station „Isartor“, der U-Bahn-Station „Fraunhoferstraße“ sowie Bus- und Tramlinien ist eine ideale 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.

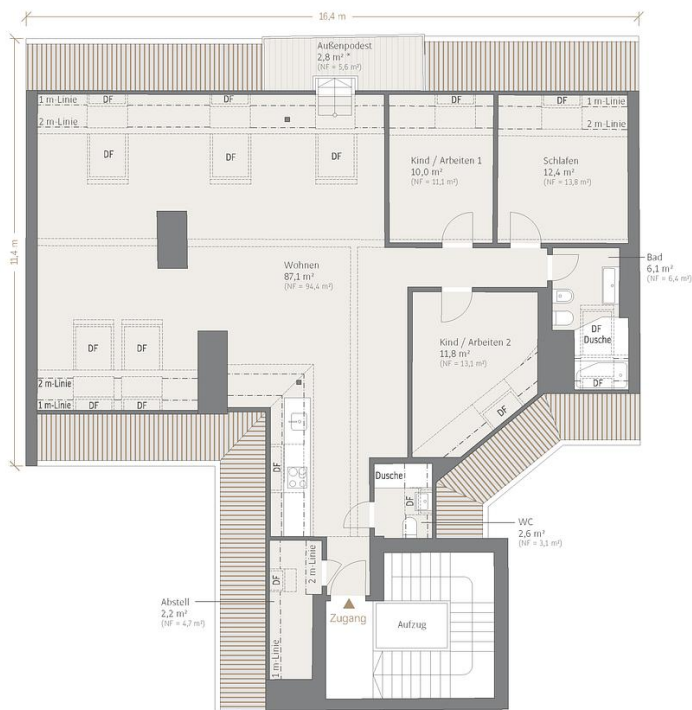












GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	134,9	17,2	152,1
Wohnen	87,1	7,2	94,4
Schlafen	12,4	1,5	13,8
Kind / Arbeiten 2	11,8	1,4	13,1
Kind / Arbeiten 1	10,0	1,0	11,1
Bad	6,1	0,3	6,4
WC	2,6	0,6	3,1
Abstell	2,2	2,5	4,7
Außenpodest zu 1/2	2,8	2,8	5,6
Gesamt	134,9	17,2	152,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 3,30 m

