



80538 München

Rarität im Lehel: Dachgeschoss in Stadtpalais von 1891 zur Umgestaltung



4.250.000 €

Kaufpreis

247 m²

Wohnfläche

261 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	247 m²
Nutzfläche	261 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Wohneinheiten	15

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.250.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.240 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1891
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1891
letzte Modernisierung	2011



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

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



Beschreibung

Bei der exklusiv von uns angebotenen Immobilie handelt es sich um fünf Einheiten, die zusammengenommen das gesamte Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Stadtpalais von 1891 bilden. Der herrschaftliche Altbau begeistert durch eine kunstvoll verzierte Fassade im Stil der Neurenaissance. Zwei imposante Erker, Faschen, Lisenen und Zierreliefs in Form von Säulen und Girlanden unterstreichen die außergewöhnliche Präsenz dieses Bauwerks. 2010/11 fand eine aufwendige Modernisierung des Gemeinschaftseigentums statt.

Es liegt ein Genehmigungsbescheid des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München vor, der die Zusammenlegung der fünf angebotenen Einheiten zu zwei neuen, höchst attraktiven Wohneinheiten mit zwei Loggien in perfekter Südausrichtung vorsieht. Im Rahmen einer grundlegenden Sanierung lassen sich individuelle Vorstellungen von Stil, Komfort und zeitgemäßer Haustechnik realisieren. So liegt auch bereits eine vom Planungsbüro Graf Maltzan gestaltete Planungsvariante für eine große Wohneinheit über die gesamte Etage vor.

Zu dieser faszinierenden Möglichkeit, in einem prachtvollen, historischen Stadtpalais auf einer Gesamtfläche von ca. 250 m² persönliche Wohnträume zu realisieren, kommt der außerordentliche Reiz dieser urbanen Toplage hinzu. Hoch über den Dächern des noblen Lehel mit Panoramablick über die Türme der Münchner Altstadt und kurzen Wegen zur Oper, zum Viktualienmarkt und in die Maximilianstraße können Wohnflächen entstehen, die höchste Ansprüche an modernen Komfort und eine stilvolle, individuelle Ästhetik erfüllen.

Praktischer Zusatz: Ein ebenerdiger Stellplatz kann im Nachbargebäude angemietet werden.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in einer der begehrtesten und privilegiertesten Innenstadtlagen Münchens. Mit denkmalgeschützten Stadtpalais, elegantem Charme und idealer Infrastruktur bildet das Lehel ein urbanes Wohnumfeld der Spitzenklasse. Das noble Quartier schafft mit ausgezeichneten Restaurants, Bars und individuellen Geschäften eine exzellente Lebensqualität und bietet darüber hinaus idyllische, grüne Freiräume.

Mit wenigen Schritten gelangt man in den Englischen Garten, einen der schönsten und größten innerstädtischen Landschaftsparks der Welt. Auch die renaturierten Isarauen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenfalls fußläufig erreicht man das Bayerische Nationalmuseum, das Haus der Kunst und den Englischen Garten. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind die nahe Altstadt mit der vornehmen Maximilianstraße samt den exklusivsten Geschäften der Stadt, der Staatsoper, dem Residenztheater und den Kammerspielen, den Fünf Höfen, Feinkost Dallmayr und dem Viktualienmarkt. Auch ausgezeichnete Kitas und Schulen stehen im Umkreis zur Auswahl, darunter die private bilinguale PHORMS im angrenzenden Bogenhausen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Zur U-Bahnstation „Lehel“ (U4/U5) gelangt man in wenigen Gehminuten; an der nahen Prinzregentenstraße verkehren Bus- und Traminien.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

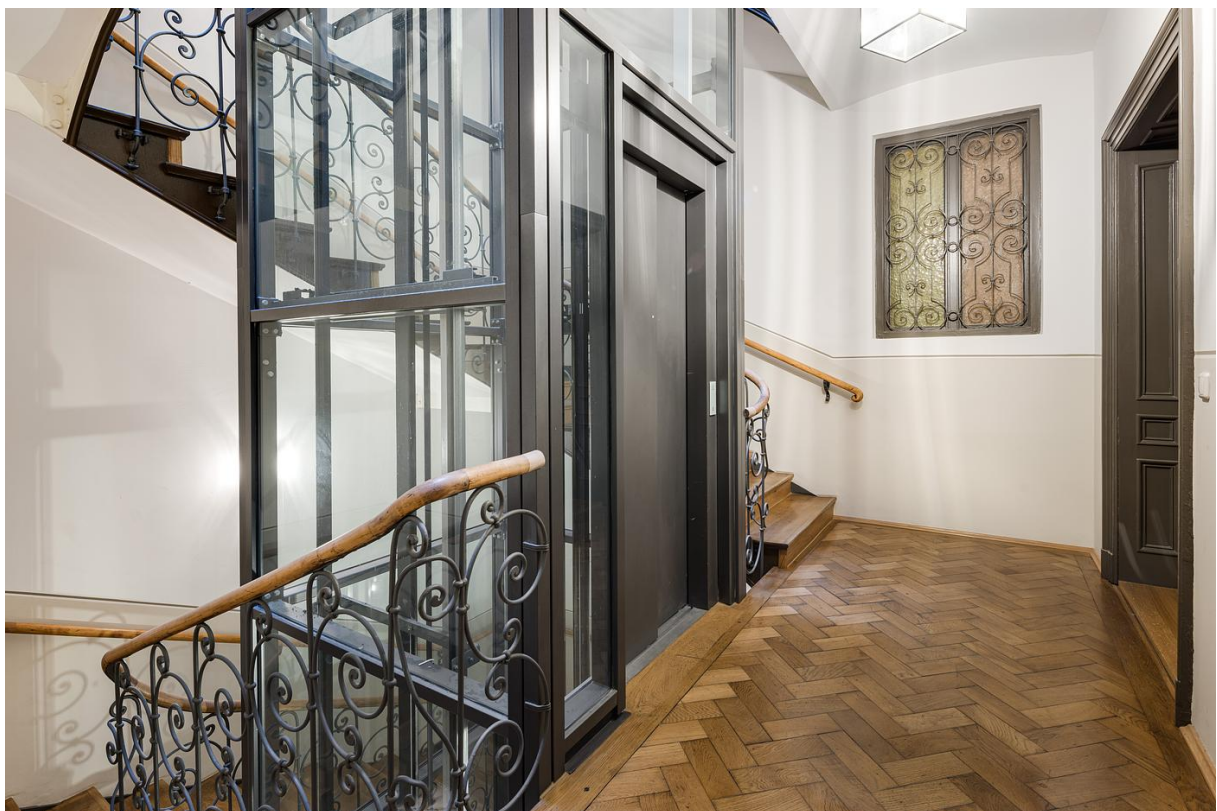
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



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









DACHGESCHOSS
VARIANTE 1, VORBESCHIED
(ZWEI WOHNUNGEN)

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
DG – Wohnung 11	123,3	7,1	130,4
Wohnen/Essen/Kochen	54,5	1,5	56,0
Abstellraum	1,8		1,8
Schlafen 2	18,5	1,0	19,5
Ankleide	4,1	0,4	4,5
Bad	4,0		4,0
Schlafen 1	25,6	1,6	27,2
Bad	6,7		6,7
Flur	3,6		3,6
WC	2,0		2,0
Loggia 1 zu 1/2	2,6	2,6	5,2

DG – Wohnung 12	123,1	5,3	128,4
Wohnen/Essen/Kochen	54,7	0,7	55,4
Schlafzimmer 1	15,5	0,9	16,4
Schlafzimmer 2	21,5	1,0	22,5
Bad	7,9		7,9
WC	2,1		2,1
Flur	11,9		11,9
HWR	6,9		6,9
Loggia 2 zu 1/2	2,6	2,7	5,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Antrag auf Baugenehmigung,
2. Fertigung, genehmigt

Planstand 12.01.2023
genehmigt 06.06.2023

Graf Malzan Bauplanungen, München





A) Für die baurechtliche Realisierbarkeit bzw. Genehmigung der hier dargestellten Variante kann keine Gewähr übernommen werden. Eine rechtliche Absicherung lässt sich jeweils nur im konkreten Genehmigungsverfahren abklären.

Hinweis: Ein Antrag auf Baugenehmigung für die Gestaltung mit einer großen Wohnfläche wurde am 22.02.2025 gestellt.

DACHGESCHOSS
VARIANTE 2 ^{A)}
(EINE WOHNUNG)

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	247,1	13,5	260,6
Garderobe	13,3		13,3
Wohnen / Essen	58,1	1,9	60,0
Kochen	32,0	1,6	33,6
Arbeiten / Gast	18,5	1,0	19,5
WC	2,6		2,6
Flur	8,1		8,1
Schlafen	28,5	1,1	29,6
Ankleide	9,5		9,5
Masterbad	15,8	0,5	16,3
Zimmer 1	16,4	0,8	17,2
Bad 1	7,9		7,9
Zimmer 2	19,3	0,9	20,2
Bad 2	6,0	0,4	6,4
HWR	5,9		5,9
Loggia 1 zu 1/2	2,6	2,6	5,2
Loggia 2 zu 1/2	2,6	2,7	5,3
Gesamt	247,1	13,5	260,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,37 bzw 2,77 m

