



80799 München

Spektakuläre, lichte Altbaumaisonette mit stilvollem Ambiente und Dachterrassen



6.740 €

Kaltmiete

246 m²

Wohnfläche

298 m²

Nutzfläche

4

Zimmer


RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Anita Ott
Tel.: +49 89 15 94 55-38
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	246 m ²
Nutzfläche	298 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	6.740 €
Nebenkosten	1.050 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	3 Monats-

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.07.2027
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	182
Primär-Energieträger	Erdgas schwer

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

**Zustand**

Baujahr	1995
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	
Kamin	✓	
klimatisiert	✓	
Gäste-WC	✓	

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eichen-Fischgrätparkett in allen Wohnräumen, Marmorböden im Entrée und in der Küche, Fliesen in den Bädern
- Elektrische Fußbodenheizung in den Bädern
- Holzbefeuerter Kamin mit Marmormaske
- Hochwertige Schreinereinbauten in der gesamten Wohnung
- Zeitlose Einbauküche mit weißen Fronten und Arbeitsflächen aus Granit, ausgestattet mit Cerankochfeld (Gaggenau), Dunstabzug (Gutmann), Backofen, Mikrowelle (beides imperial), Kühl-Gefrierkombination (Atag), Geschirrspüler (Siemens) und Edelstahlspüle mit hansgrohe-Armatur
- Bad (4. Obergeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Waschtisch mit Armaturen im Vintage-Stil und beleuchtetem Spiegel, Whirlwanne, WC (Villeroy & Boch), Handtuchwärmer, Deckenstrahlern und elektrischer Fußbodenheizung
- Bad (Dachgeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit Armaturen im Vintage-Stil und Spiegel, Wanne, WC (Villeroy & Boch) und elektrischer Fußbodenheizung
- Duschbad (4. Obergeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Duschkabine, Waschtisch mit Armaturen im Vintage-Stil, beleuchtetem Spiegel und WC (Villeroy & Boch)
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Weiße Kunststoff-Sprossenfenster mit 3-fach-Verglasung
- Dachfenster mit elektrischer Verschattung
- Weiße Kassettentüren mit klassischen Messingbeschlägen; Schiebetür zum Livingbereich
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Gegensprechanlage auf beiden Ebenen
- Dachterrassen, steingedeckt, ausgestattet mit Steckdosen und Wasseranschluss
- Keller, altbautypisch, ca. 6 m²
- Einzelgarage im Innenhof



Beschreibung

Atemberaubende Lichtfülle, Großzügigkeit und repräsentative Eleganz zeichnen diese erstklassige Altbauwohnung aus, die sich über das 5. und 6. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines perfekt instand gehaltenen Stadthauses im Herzen der Maxvorstadt erstreckt. Das Dachgeschoss wurde 1996 ausgebaut. Ein Lift fährt bis ins Zwischengeschoss.

Die perfekt gegliederten Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 246 m². Im 5. Obergeschoss sieht der Grundriss einen lichterfüllten Livingbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer mit Bad en suite, ein weiteres Zimmer, ein Duschbad und eine Hauswirtschaftskammer vor. Im 6. Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Bad. Auf beiden Ebenen laden Dachterrassen mit einzigartigem Panoramablick über die Stadt zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Ein Kellerabteil und eine Garage im Innenhof machen das hochkarätige Objekt perfekt.

Die stilvolle Ausstattung zeugt von erlesenen Geschmack und betont die Wertigkeit. Natursteinböden, neu verlegtes Eichen-Fischgrätparkett, ein Marmorkamin, zahlreiche durchdachte Schreinereinbauten und herrschaftliche Raumhöhen über fünf Meter schaffen ein historisches Wohnumfeld mit außerordentlichem Charme. Ebenso begeistert die Wohnung mit ihrer exquisiten Lage in der pulsierenden Maxvorstadt, die urbanes City-Feeling mit Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und vielen weiteren Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür ausstrahlt.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen der angesagten Maxvorstadt, nur wenige Schritte von der Grenze zu Schwabing entfernt. Die vorzügliche Lage vereint damit alle Vorteile 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-Straßenzeuge stehen für City-Leben auf höchstem Niveau und prägen ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld.

Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Objekt genießt eine hervorragende Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich ein Supermarkt, ein Discounter und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch den historischen Elisabethmarkt erreicht man in wenigen Gehminuten, ebenso wie eine Post, das Isabella-Programmkino und zahlreiche Restaurants. Mit dem Rad gelangt man schnell in die Innenstadt und den Englischen Garten. Die U-Bahn-Station „Universität“ (U3/U6) sorgt für eine perfekte Anbindung an den ÖPNV.

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
2. DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Dachgeschoss	57,2	25,7	82,9
Flur	5,8		5,8
Schlafen	20,2		20,2
Bad	20,2		20,2
Dachterrasse 2 zu 30 %	11,0	25,7	36,7
Gesamt 2. Dachgeschoss	57,2	25,7	82,9

** = zu 30 % in Wfl.
 NF = Nutzfläche
 Raumhöhen bis ca. 2,50 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Dachgeschoss	188,3	26,8	215,1
2. Dachgeschoss	57,2	25,7	82,9
Gesamt	245,5	52,5	298,0

All Flächen sind Circa-Angaben



Die dargestellten Grundrisse wurden auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Pläne des Eigentümers erstellt und entsprechen dem tatsächlichen Stand der Vermögensgegenstände. Die Flächenberichtigungen und die Flächenerweiterungen gemäß diesen Plänen, insbesondere die Ausführungsplanung können sich Anpassungen ergeben, welche vor der Flächenerweiterung keine Geltung übernehmen können.

GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Dachgeschoss	188,3	26,8	215,1
Diele	38,0		38,0
Kochen	17,2		17,2
Essen/Wohnen	66,7		66,7
Zimmer 1	13,5		13,5
Bad	5,6		5,6
Zimmer 2	11,2		11,2
Duschbad	3,8		3,8
Abstell	5,5		5,5
Dachterrasse 1 zu ½	26,8	26,8	53,6
Gesamt 1. Dachgeschoss	188,3	26,8	215,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen bis ca. 5,17 m

