



80802 München

Urban Living in Schwabing: Stylistische 3-Zimmer-Wohnung mit Design-Ausstattung



3.050 €

Kaltmiete

110 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Ott

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.09.2031
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	106.2
Primär-Energieträger	KWK fossil

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.050 €
Nebenkosten	1.150 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier geschnittener Beton)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Schreinerküche aus weißem Mineralwerkstoff, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Gaggenau), Backofen (Zug), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Getränkekühler, Geschirrspüler (alles Siemens), bündig eingelassener Edelstahlspüle mit Armatur (Franke), Küchenarbeitsblock mit Stauraum zu zwei Seiten und Steckdose
- Bad, gestaltet mit geschnittenem Beton und Mosaikfliesen, ausgestattet mit Wanne (Bette), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Deckenstrahlern, extrabreitem Waschplatz mit großem Waschbecken (Duravit) und Unterputzarmaturen (Vola), Spiegelschrank mit innen liegenden Steckdosen, zwei Wandleuchten und einer Filament-Deckenleuchte
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschbecken, WC (Geberit), bündig eingelassenem Wandspiegel und Armaturen von Vola
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Hochwertige Schreinereinbauten: raumhohe Einbauschränke im Entrée
- Graue Alu-Schiebefenster, 3-fach verglast, mit Absturzsicherung
- Elektrische Verschattung mit Textilscreens
- Extrahohe Innentüren, ca. 2,90 m, stumpf einschlagend, mit modernen Edelstahlbeschlägen
- Vorhangschienen
- Netzwerkverkabelung
- Lichtkonzept: Filament-Leuchten und Deckenstrahler
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil ca. 4 m², mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Stellplatz im Parksystem, über Autolift erschlossen



Beschreibung

Zwischen Münchner Freiheit und Englischem Garten: Dieses attraktive Stadtdomizil befindet sich im Herzen Alt-Schwabings, unweit des Wedekindplatzes, einem der schönsten Plätze des Viertels. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen Neubaus aus dem Jahr 2023. Der Entwurf des britischen Star-Architekten David Chipperfield, umgesetzt vom Architekturstudio Mark Randel, fügt sich mit seiner gestockten Sichtbetonfassade und den schlanken Fenstern harmonisch in die historische Bebauung der Nachbarschaft ein.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 110 m² und besteht aus einem offenen Livingbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer mit Bad en suite, einem weiteren flexibel nutzbarem Zimmer, einer Hauswirtschaftskammer und einem Gäste-Duschbad. Es besteht schwellenfreier Zugang, ein Lift ist vorhanden. Zum Objekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der über einen Autolift erschlossen wird.

Eichendielenparkett, geschnittener Beton, Mosaikfliesen und geglätteter Putz bilden ein stilles, harmonisches Materialensemble. Imposante Raumhöhen um 2,96 Meter und fließende Übergänge unterstreichen die luftige, transparente Raumwirkung. Die erstklassige Ausstattung mit Schreinerküche, durchdacht geplantem Bad und Maßeinbauten zeugt von erlesenem Geschmack und setzt zugleich anspruchsvolle Designakzente.

Lage

Mit Cafés und Restaurants, Concept Stores, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Auch die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Museumsareal strahlen direkt auf Schwabing ab und ziehen ein anspruchsvolles Publikum an.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung liegt absolut zentral zwischen der Münchner Freiheit und dem Englischen Garten. Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. Auch Boutiquen und Concept-Stores, Szene-Bars, angesagte Lokale und ein Kino liegen quasi vor der Haustür. Vom Käfer Delikatessenmarkt bis Leo's Sport Club: An der nahen Leopoldstraße gibt es eine Fülle von Annehmlichkeiten.

Nur wenige Schritte entfernt erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens, der zu allen Jahreszeiten Erholung und Entspannung bietet. Zum Kleinhesseloher See gelangt man mit dem Rad in fünf Minuten. Über die fußläufig entfernte U-Bahn-Station „Münchner Freiheit“ (U3/U6) ist die Wohnung perfekt an den ÖPNV angeschlossen.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	109,7	0,0	109,7
Wohn-/Koch-/Esszimmer	49,9		49,9
Masterschlafen	13,8		13,8
Masterbad	10,1		10,1
HWR	3,1		3,1
Flur	15,7		15,7
Duschbad	3,9		3,9
Kind	13,2		13,2
Gesamt	109,7	0,0	109,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben.

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,96 m

