



80804 München

Großzügig und charmant: 4,5-Zimmer-Altbauwohnung mit historischen Details in ruhiger, begehrter Lage



1.780.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

143 m²

Nutzfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Michael Ostermaier
Tel.: +49 89 15 94 55-65
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	143 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Wohneinheiten	41

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1926
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.780.000 €
Hausgeld	535 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.01.2031
Baujahr (Haus)	1926
Energieverbrauchskennwert	91.2
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Wohnküche – hier Stabparkett –, Bad, WC und Abstellkammern)
- Hohlkehlidecken in den vier großen Zimmern
- Kachelofen mit Kamineinsatz (derzeit nur als Notfall-Heizaggregat nutzbar)
- Erneuerungsbedürftige Wohnküche mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit 4-flammigem Gasherd, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle
- Erneuerungsbedürftiges Bad, weiß gefliest, ausgestattet mit Wanne samt Duschabtrennung und Überkopfbrause, Doppel-Waschbecken mit schwarzer Granitplatte, zwei Einsatzbecken, Unterputz-Armaturen (Dornbracht „Tara“), Spiegel samt Beleuchtung, Glasregalen und Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Separates WC mit Fenster, ausgestattet mit Waschbecken, WC und Stromanschluss über dem Spiegel
- Historische Kassettentüren mit schönen Türstöcken und originalen Messingbeschlägen, teils mit Glaseinsätzen
- Historische Kastenfenster mit originalen Messingbeschlägen in den meisten Zimmern
- Manuelle Holz-Rollläden mit Ausstellschienen (stark angerostet) in den meisten Zimmern
- Historische Holz-Klappläden in einem der Ost-Zimmer
- Neuere Holz-Sprossenfenster in Wohnküche, WC und dem kleineren Raum
- Elektrischer Türöffner
- Zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten in der Hofeinfahrt (UG)



Beschreibung

Diese weitläufige, ideal und familiengerecht geschnittene Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines stattlichen Gebäudes von 1926. Mit einer beeindruckenden Gewölbedecke, wunderschönen historischen Wandkacheln, einem breiten steinernen Aufgang und einer Flügeltür reflektiert das Entree den reizvollen Charakter der 1920er Jahre. Auch das original erhaltene Holztreppenhaus vermittelt historischen Charme. Derzeit wird der Denkmalstatus durch das Denkmalamt geprüft.

Außergewöhnliche Lichtfülle und herrlich weite Blickachsen prägen das Wohnen. Die Räumlichkeiten entfalten historisches Ambiente und bieten zugleich absolut moderne, ideal nutzbare Grundrisse. Original erhaltene Elemente wie Fischgrätparkett, Hohlkehlerdecken, Kassettentüren mit bildschönen Türostöcken und Messingbeschlägen sowie Kastenfenster mit Holzrollläden schaffen eine wunderbare Atmosphäre. Das Raumangebot umfasst vier große und ein etwas kleineres Zimmer, eine Wohnküche, ein Bad, ein WC und zwei sehr praktische Abstellkammern. Zwei Balkone komplettieren diese reizvolle Wohnung mit großem Potenzial zu einem echten Schmuckstück. Im Rahmen einer Modernisierung lassen sich individuelle Vorstellungen von Stil und Komfort realisieren.

Besonders hervorzuheben ist die absolut begehrte und dabei bemerkenswert ruhige Lage, nur wenige Schritte von der Münchner Freiheit und dem Bonner Platz entfernt.

Lage

Schwabing zählt zu den gesuchtesten innerstädtischen Wohnvierteln und begeistert durch sein lebendiges Flair ein anspruchsvolles Publikum. Cafés und Restaurants, trendige Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebte Plätze und prachtvolle Altbau-Straßenzüge stehen für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Altbauwohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch angenehm ruhigen Schwabinger Lage. Die Infrastruktur ist perfekt. Am nahen Bonner Platz gibt es Einkaufsmöglichkeiten und eine U-Bahn-Station. Wenige Gehminuten entfernt, bietet das neue Stadtquartier „Schwabinger Tor“ gehobene Gastronomie, eine Bäckerei, einen Feinkost-Supermarkt und einen Wochenmarkt. Im Hotel „Andaz“ lädt eine Rooftop-Bar zum Sundowner und zu spektakulären 360°-Panoramablicken ein. In Lauf- bzw. Radentfernung findet man rund um die Münchner Freiheit und an der Leopoldstraße weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kinos, Yoga- und Fitnessangebote und vieles mehr. Ebenfalls schnell erreichbar sind das beliebte Ungererbad, der Luitpoldpark und der Englische Garten.

Schwabing ist bekannt für seine große Auswahl an Kitas und ausgezeichneten Schulen. Neben mehreren Gymnasien gibt es eine Rudolf-Steiner-Schule sowie den City Campus der Bavarian International School. So entsteht eine ideale Verbindung von urbanem Wohnen und familiengerechter Infrastruktur. Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

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 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	140,3	2,8	143,1
Wohnen	22,5		22,5
Küche	13,6		13,6
Zimmer 1	20,8		20,8
Zimmer 2	21,2		21,2
Zimmer 3	19,2		19,2
Flur	21,3		21,3
Bad	5,4		5,4
WC	2,4		2,4
HWR	7,4		7,4
Abst.	1,2		1,2
Abst.	2,5		2,5
Balkon 1 zu ½	2,0	2,0	4,0
Balkon 2 zu ½	0,8	0,8	1,6
Gesamt	140,3	2,8	143,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,90 m

