



**80469 München**

Bohemian Rhapsody an einer der Top-Adressen Münchens: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung in der Müllerstraße.



CLAUS KARG



**REMAX** Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

**647.000 €**

Kaufpreis

**66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

**c/o REMAX Prime Immobilien**  
Claus Karg  
Tel.: 00491775940318  
ck@remax-prime.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

**Zustand**

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	647.000 €
-----------	-----------

**Energieausweis**

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

#### Ausstattung & Raumaufteilung

Der Grundriss der Wohnung ist ein echtes Raumwunder – perfekt durchdacht, optimal zониert und flexibel nutzbar für anspruchsvolle Eigennutzer, Paare oder weitsichtige Kapitalanleger. Die Wohnung ist aktuell komplett geräumt und entkernt. Sie bietet Ihnen eine sprichwörtlich „weiße Leinwand“ für eine umfassende Kernsanierung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

**Das Wohnzimmer:** Das Herzstück der Wohnung besticht durch seine großzügige Deckenhöhe und die klassischen, umlaufenden Deckenzierleisten in feiner Stuckoptik. Ein breiter, offener Wanddurchbruch verbindet das Wohnzimmer harmonisch mit der Küche, was für ein luftiges Raumgefühl und eine fantastische Querbelichtung sorgt. Der Handlungsbedarf: Der blaue Teppichboden hat seine besten Zeiten lange hinter sich und muss komplett entfernt werden. Die Wände und Decken sind absolut solide, benötigen jedoch einen frischen Verputz sowie neue Malerarbeiten, um in modernem Glanz zu erstrahlen.

**Die Küche & Speisekammer (komplett zu erneuern):** Der Küchenraum ist bereits vollständig geräumt und bietet Platz für eine moderne Küchenzeile. Ein absoluter Luxus im urbanen Raum ist die direkt angrenzende, separate Speise- und Abstellkammer, in der Vorräte, Waschmaschine oder Küchengeräte unsichtbar verschwinden. Der Handlungsbedarf: Eine Einbauküche ist nicht mehr vorhanden. Der Fliesenspiegel und die graublauen Bodenfliesen weisen deutliche Abnutzungsspuren auf und entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Hier verlegen Sie Ihre eigenen Wunschböden und installieren Ihre maßgeschneiderte Designküche von Grund auf neu.

**Das Schlafzimmer:** Ein wunderbar geschnittener Raum mit perfekten Stellflächen für ein großes Masterbett und weitläufige Schrankbauten. Der Zugang zum Balkon garantiert Ihnen zudem einen traumhaften Blick ins dichte Grün und ein Aufwachen bei sanftem Vogelzwitschern mitten in der City. Der Handlungsbedarf: Auch hier müssen die alte Mustertapete an den Wänden sowie der abgenutzte Teppichboden fachgerecht entfernt und durch zeitgemäße Oberflächen (z. B. Glattputz und Parkett) ersetzt werden.

**Der Sonnen-Balkon:** Durch die optimale Süd-West-Ausrichtung genießen Sie hier die Nachmittags- und Abendsonne in absoluter Stille mit Blick in die grünen Baumkronen des Hofes.

**Das Badezimmer (vollständig sanierungsbedürftig):** Das innenliegende Wannensbad verfügt über eine funktionale Aufteilung und bietet dank der soliden Bausubstanz eine hervorragende Basis für eine Neuplanung. Der Handlungsbedarf: Mit seinen blauen Sanitärobjekten, den alten weißen Fliesen und sichtbaren Ausbesserungen im Einstiegsbereich der Badewanne ist das Bad ein klarer Fall für eine Komplettsanierung.

**Die Diele & Innentüren:** Ein geräumiger Eingangsbereich, der alle Räume elegant miteinander verbindet und Platz für eine stilvolle Garderobe bietet. Der Handlungsbedarf: Die vorhandenen Röhrenspanntüren und Zargen entsprechen dem Baujahr und sollten im Zuge der Sanierung gegen moderne, hochwertige Innentüren ausgetauscht werden, die dem gehobenen Anspruch der Lage gerecht werden.

**Wir spielen mit offenen Karten:** Die Wohnung ist solide, aber im Innenraum (Tapeten, Teppichböden, Innentüren, Bad und Küche) unverkennbar renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Doch genau darin liegt Ihr unschätzbare Vorteil! Sie bezahlen hier keinen teuren Aufpreis für eine Sanierung von der Stange, die am Ende nicht Ihrem Geschmack entspricht. Ob edler Fischgrät-Parkett, glatt gespachtelte Wände oder eine offene High-End-Küche mit Kochinsel – hier realisieren



Sie exakt Ihre eigenen Visionen in einer absolut wertstabilen Top-Lage.

Für weitere Informationen wie Hausgeld und Rücklagen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.



## Beschreibung

Ruhiges Hof-Refugium mit Denkmalschutz-Flair und kreativer Gestaltungsfreiheit in der Müllerstraße.

Zentraler, urbaner und lebendiger geht es in München kaum! Willkommen in der Müllerstraße, direkt im pulsierenden Herzen des legendären Glockenbachviertels. Hier, wo in den 1980er Jahren Musiklegenden wie Freddie Mercury ihre unvergesslichen Spuren hinterlassen haben, wartet ein ganz besonderer Schatz darauf, aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden.

Das herrschaftliche Anwesen an der Müllerstraße 44 zieht sofort alle Blicke auf sich: Das straßenseitige Vordergebäude ist ein geschütztes Baudenkmal aus dem Jahr 1896, entworfen von den namhaften Architekten Paul Pfann und Günther Blumentritt, und glänzt mit einer prachtvollen, neubarocken Stuckfassade. Doch das eigentliche Wunder offenbart sich, sobald Sie den stilvollen Tordurchgang passieren.

Sie betreten eine völlig andere Welt – ein echtes Münchner Hinterhof-Idyll! Der weitläufige, elegant gepflasterte Innenhof ist eine grüne Oase der Ruhe, wunderschön eingewachsen mit dichtem Efeu an den historischen Mauern, einer prachtvollen Pflanzinsel im Zentrum und einer klassischen, mehrarmigen Kandelaber-Leuchte, die am Abend ein fast magisches Licht zaubert. Hier hinten ist die pulsierende Großstadt visuell und akustisch wie weggeblasen. Von der Trambahn oder dem bunten Treiben des Viertels hören Sie in Ihrer Wohnung absolut nichts.

Der Weg zu Ihrem neuen Refugium im 2. Obergeschoss des Seitengebäudes führt durch ein bemerkenswert charmantes und top-gepflegtes Altbau-Treppenhaus. Breite Stufen aus massivem Holz und ein detailreich gedrechseltes, weißes Holzgeländer versprühen den authentischen Geist der Jahrhundertwende. Große Etagenfenster auf den Zwischenpodesten fluten den Aufgang mit reichlich Tageslicht. Man spürt sofort: Dieses Haus wird von der Eigentümergemeinschaft geliebt und gepflegt. Größere Sonderumlagen stehen laut Hausverwaltung nicht an.

Sie möchten mehr erfahren? Fordern Sie bitte das vollständige Exposé an!

## Lage

Die Wohnung liegt in einem zentralen, urban geprägten Umfeld nahe der Münchner Innenstadt. Hier verbinden sich kurze Wege im Alltag mit einem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeit. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Erreichbarkeit innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

### Alltag und Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf ist alles bequem erreichbar. Ein Supermarkt wie tegut liegt in der Nähe, ebenso eine Drogerie wie Müller. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend abgedeckt, zum Beispiel mit der Angertor Apotheke in der Nähe sowie mehreren Arztpraxen im direkten Umfeld.

### ÖPNV und Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Standortvorteil. Die Station Sendlinger Tor liegt fußläufig in ca. 300 m Entfernung und bietet eine schnelle Verteilung in viele Stadtteile. Auch die Station Fraunhoferstraße ist in der Nähe und ergänzt die sehr gute ÖPNV Auswahl. Mehrere Bus und Tram Haltestellen wie Müllerstraße sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die nächsten Autobahnauffahrten in wenigen Minuten, unter anderem die A96 und die A8. Der Flughafen München ist gut angebunden und liegt in ca. 30 km Entfernung.

### Freizeit, Grün und Stadtleben

Rund um die Immobilie finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars, die das Viertel lebendig



machen. Für einen Kaffee zwischendurch bietet sich zum Beispiel Suuapinga an, für den Restaurantbesuch Heimwerk. Wer abends gerne ausgeht, findet mit der Beverly Kills Bar eine Adresse in der Nähe. Kleine Grünflächen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine angenehme Ergänzung zum urbanen Umfeld.

#### Familie, Bildung und Gesundheit

Auch für Familien ist die Lage praktisch: Ein Kindergarten wie der Kindergarten St. Peter liegt in der Nähe, ebenso weitere Betreuungsangebote. Kliniken wie das ISAR Klinikum sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die sehr gute Gesundheitsinfrastruktur.

Insgesamt bietet die Lage eine selten komfortable Kombination aus Innenstadt Nähe, sehr guter Nahversorgung, starker ÖPNV Anbindung und einem abwechslungsreichen Angebot für Freizeit und Alltag.

## Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche auf Plausibilität geprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln. Wir übernehmen hierbei die Daten aus dem Energieausweis.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.&nbsp;

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 22.05.2026 - Änderungen vorbehalten



**CLAUS KARG**



 **RE/MAX Prime Immobilien**

[WWW.REMAX-PRIME.DE](http://WWW.REMAX-PRIME.DE)

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)

















**RE/MAX**  
Prime



RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)