



**80331 München**

Loftartige 3-Zimmer-Wohnung im Alten Hof



**3.990 €**

Kaltmiete

**137 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**137 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Anita Eck

Tel.: +49 89 15 94 55-38

[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	137 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

**Zustand**

Baujahr	2006
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	3.990 €
Nebenkosten	700 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.11.2018
gültig bis	22.11.2028
Baujahr (Haus)	2006
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	55
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Fahrstuhl

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Edles Parkett (Räuchereiche), geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (individuell steuerbar)
- Allmilmö-Küche mit dunkelgrauen und Holzfronten in Plantagenholz Tineo und Natursteinarbeitsplatte, Stangengriffen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Dunstabzug und weißen Wandregalen
- Maßgeschreinerte Einbauten in Flur, Ankleide, Abstellraum und Wohnzimmer
- Mattweiß lackierte Innentüren und Schiebetüren
- Bodentiefe Aluminium-Fenstertüren zum Hof
- Ausstellbare Holzrollläden zur Straßenseite
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Bad mit Glas-Oberlicht, gestaltet mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen und Mosaikfliesen an der Wand, ausgestattet mit Doppelwaschtisch, Edelstahl-Armaturen, japanischem WC, freistehender Badewanne (Philippe Starck) und Rainshower-Dusche, Regaleinbauten und Deckenspots sowie beleuchtetem Spiegelschrank und Handtuchheizkörper
- Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch, Unterputz-Armatur, WC und beleuchtetem Spiegel
- Schalterprogramm Gira 55
- Gegensprechanlage
- Postbox im Entree
- Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz



## Beschreibung

Im Herzen der Münchner Altstadt, nur wenige Schritte von der eleganten Maximilianstraße und der Bayerischen Staatsoper entfernt, präsentiert sich diese außergewöhnliche Mietwohnung in einer der geschichtsträchtigsten Adressen der Stadt. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss des sogenannten Brunnenstock-Gebäudes im Alten Hof – der ersten Kaiserresidenz der Wittelsbacher – und vereint auf einzigartige Weise historisches Ambiente mit moderner Architektur.

Das im Jahr 2006 vom renommierten Architekturbüro Auer Weber realisierte Ensemble fügt sich mit klarer Formensprache sensibel in das denkmalgeschützte Umfeld ein und beherbergt neben exklusiven Wohnungen auch Praxen und hochwertige Gewerbeeinheiten. Die angebotene Wohnung erstreckt sich über ca. 137 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ein loftartiges, offen gestaltetes Raumkonzept, das über drei Zimmer hinweg ein großzügiges und zugleich stilvolles Wohngefühl vermittelt. Hochwertige Materialien und eine designorientierte Ausstattung unterstreichen den anspruchsvollen Charakter dieses Domizils.

Besonders reizvoll sind die eindrucksvollen Blickbeziehungen in den ruhigen, begrünten Innenhof mit klassizistischem Brunnen, altem Baumbestand und dem historischen Affenturm – ein Ambiente, das in dieser zentralen Lage eine außergewöhnliche Rückzugsoase schafft.

Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz in der hauseigenen Garage komplettiert dieses Angebot. In der Kombination aus absoluter Innenstadtlage, architektonischem Anspruch und ruhiger Hofausrichtung stellt diese Immobilie eine seltene Gelegenheit auf dem Münchner Mietmarkt dar.

## Lage

Zwischen Marienplatz und Maximilianstraße, nur wenige Schritte von Oper, Residenztheater und Kammerspielen entfernt, liegt diese Wohnung in absoluter Bestlage der Münchner Altstadt – zentral und zugleich angenehm ruhig. Die Infrastruktur ist erstklassig: Einkaufsmöglichkeiten reichen vom täglichen Bedarf über den Viktualienmarkt und Feinkost Dallmayr bis zu internationalen Luxus-Boutiquen in der Maximilian- und Theatinerstraße sowie den Fünf Höfen. Zahlreiche Restaurants, Cafés, der Hofgarten und der Englische Garten schaffen ein außergewöhnliches Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe.

## Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.









