



80469 München

Idyllische Ruheoase in bester Citylage: Stylishes Townhouse mit Rooftop-Terrasse



2.450.000 €

Kaufpreis

133 m²

Wohnfläche

143 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m ²
Nutzfläche	143 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.06.2024
gültig bis	23.06.2034
Baujahr (Haus)	2005
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	35.5



Zustand

Baujahr	2005
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, geölt, auf allen vier Ebenen (ausgenommen die Bäder und das Gäste-WC); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung, separat regulierbar über Raumthermostate; teils zusätzliche Heizkörper
- Offene Treppe mit geölten Eiche-Trittstufen
- Einbauküche mit mattweißen grifflosen Fronten und hellgrauer Arbeitsplatte in Beton-Optik, ausgestattet mit breitem Kochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, 2-Zonen-Weintemperierschrank (alles Siemens), breiter Edelstahl-Spüle (Blanco) samt Gastro-Armatur, LeMans-Eckauszug und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Masterbad (2. Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen hellgrauen Fliesen (putzbündig verlegt) in Naturstein-Optik, ausgestattet mit freistehender Wanne, Glas-Eckdusche, breitem Waschbecken mit hansgrohe-Armatur, WC, hinterleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Duschbad (1. Obergeschoss), gestaltet mit großformatigen hell- bzw. dunkelgrauen Fliesen (putzbündig verlegt) in Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt Glas-Trennwand, Waschbecken samt hansgrohe-Armatur, WC, rundem hinterleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit Boden in Terrazzo-Optik und putzbündig verlegten, großformatigen Wandfliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit kleinem Waschtisch samt Aufsatzbecken, WC und rundem hinterleuchtetem Spiegel
- Waschmaschinenanschluss im Technik-/Abstellraum
- Dimmbare Deckenspots (Einbau- und Außenstrahler) auf allen vier Ebenen
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen, deckenhoch mit Glas-Oberlicht
- Wandfüllende Stahl-Glas-Elemente mit integrierter Schiebetür zwischen Entree und Essbereich sowie im Masterbereich
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast, aus dem Baujahr 2005; fast durchweg bodentief
- Gegensprechanlage mit Sprechstellen im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss (Masterbereich)
- Autarke Gastherme (2005)
- Private Terrasse mit Holzbelag im Erdgeschoss, gestaltet mit Kübeln samt Kirschlorbeer
- Private Rooftop-Terrasse mit Holzbelag, elektrischer Markise, Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss sowie mit Kirschlorbeer bepflanzten Kübeln
- Kellerabteil mit Fenster im baujahrestypischen Gewölbe-Untergeschoss des Vorderhauses, Nr. 11, ca. 6 m²
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof und im Untergeschoss des Vorderhauses



Beschreibung

Mittendrin und dennoch ruhig mit einem hohen Maß an Privatsphäre: Dieses perfekt geschnittene Stadtdomizil begeistert durch seine weit zurückversetzte, malerische und ausgesprochen friedliche Hoflage. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem ruhigen Rückgebäude und erstrecken sich über ca. 133 m². Ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein lichtdurchflutetes Dachstudio, zwei Bäder, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer bilden das Raumangebot. Ein absolutes Highlight ist eine Rooftop-Terrasse, die dank der hohen Lage viel Sonne genießt.

Das Townhouse wurde kürzlich umfassend überarbeitet und aufgewertet; es handelt sich hier um den Erstbezug nach der Modernisierung. Neben geöltem Eiche-Dielenparkett und einer weißen Einbauküche mit Markengeräten von Bora und Siemens umfasst die Ausstattung neugestaltete Bäder und ein dimmbares Lichtkonzept über alle Etagen.

Hervorzuheben ist die absolut begehrte, sehr zentrale Lage im Glockenbachviertel, nur wenige Schritte vom Viktualienmarkt, vom Gärtnerplatz und von den Isarstränden entfernt. Mit stilvoll restaurierten Altbaufassaden und versteckten Hinterhöfen vermittelt dieser lebendige und bis heute authentische Münchner Stadtbezirk ein besonders reizvolles Flair. Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

Lage

Lebendig und angesagt: Die Isarvorstadt und insbesondere das kreative Glockenbachviertel zählen zu den gesuchtesten Wohnlagen in der Münchner City. Die unvergleichliche Mischung aus Geschäften, Boutiquen und Szene-Gastronomie begeistert ein niveauvolles Publikum und schafft ein pulsierendes Ambiente. Quasi vor der Haustür befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, angesagte Bars, Cafés und Restaurants wie das „Gigi“, das „Xaver's“ und das „Sakimo“.

Die Münchner Altstadt mit dem Viktualienmarkt, den Fünf Höfen, der Bayerischen Staatsoper, Theatern, Ausstellungslocations und internationalen Top-Hotels ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso schnell gelangt man zur Isar, die mit ihren renaturierten Auenlandschaften, dem glasklaren Wasser und ausgedehnten Spazier- und Joggingstrecken ein enormes Plus an Lebensqualität bietet. Auch den Gärtnerplatz mit dem Gärtnerplatztheater, den italienischen Feinkost-Tempel „Eataly“ und viele weitere Annehmlichkeiten erreicht man mit wenigen Schritten. Somit verbindet diese Lage das Beste aus beiden Münchner Welten: Hochkultur, Genuss und gesellschaftliches Leben mit Naturnähe, Aktivität und hohem Freizeitwert.

Durch die nur wenige Schritte entfernte Tram-Haltestelle „Reichenbachstraße“, die nahegelegene S-Bahnstation „Isartor“ und die U-Bahnstation „Fraunhoferstraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

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.













