80337 München

Urban Chic: Stilvolle 3-Zimmer-Maisonette mit Alpenblick in noblem Stadtpalais

1.540.000 €
Kaufpreis

91 m²
Wohnfläche

104 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Kristina Hofmann
Tel.: +49 89 15 94 55-54
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m²
Nutzfläche	104 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	144

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.540.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	475 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.04.2031
Baujahr (Haus)	1911
Energieverbrauchkennwert	61,2
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1911
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Küche	
Einbauküche	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Concierge-Service: Im Haus steht ein Concierge-Service zur Verfügung. Die Annahme von Paketen und die Schlüsselaufbewahrung ist in den Nebenkosten enthalten; zahlreiche weitere Dienstleistungen sind optional gegen Entgelt buchbar
- Räucher-Eichenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Küche, hier Fliesen)
- Weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Marken-Einbauküche (Leicht) mit mattweißen Fronten, schwarzer Arbeitsfläche und gefliester Rückwand, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank (alles Siemens), kleinem Gefrierschrank (Bauknecht) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad (6. Obergeschoss) mit anthrazitfarbenen Boden- und cremefarbenen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne (Villeroy & Boch), Waschbecken mit Unterschrank (Duravit) und Dornbracht-Armatur, WC (Duravit), Handtuchwärmer, Spiegel und Glasablagen
- Duschbad (5. Obergeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Viertelkreis-Glasdusche, Waschbecken mit Unterschrank (Duravit) und Dornbracht-Armatur, WC (Duravit), Spiegel mit umlaufender LED-Beleuchtung sowie Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Einbauten: Einbauschrank mit Schiebetüren im Schlafzimmer, Garderobenablage und Kommoden in der Diele
- Hochwertige Kunststoff-Fenster, weiß, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- Mattweiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Satinierte Glastür zum Wohn-/Essbereich
- Satinierte Glas-Schiebetür zur Küche
- Raumbildendes Holz-Schiebeelement
- Vorhangschienen
- Gegensprechanlage auf beiden Etagen
- Dachterrasse (5. Obergeschoss), steingedeckt, mit Ost-Ausrichtung, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose, Pflanzkästen und elektrischer Markise
- Balkon (6. Obergeschoss), steingedeckt, mit Ost-Ausrichtung
- Separater Abstellraum im 5. Obergeschoss, ca. 7,5 m², mit Beleuchtung und Steckdose

Beschreibung

Mondänes Flair und nostalgische Eleganz treffen auf modernsten Wohnkomfort: Diese sonnige, ruhige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt im 5. und 6. Obergeschoss des exklusiven „Isar Stadt Palais“. Erbaut um 1911 in exzellenter Innenstadt-Lage, zeigt sich dieses prachtvolle Gründerzeit-Gebäude mit seinem imposanten Foyer nach einer Kernsanierung in repräsentativem Glanz.

Die Wohnung begeistert mit einem gelungenen Grundriss, der sich über ca. 91 m² und zwei Ebenen erstreckt, mit einer geschmackvollen, hochwertigen Ausstattung sowie einer Dachterrasse und einem Balkon, die traumhafte Alpenblicke bieten. Das Raumangebot umfasst einen schönen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, zwei edel designte Bäder, eine Diele mit Garderobenbereich und eine Hauswirtschaftskammer. Zu der Wohnung gehört ein geräumiger Abstellraum im 5. Obergeschoss. Ein Lift fährt bis ins 5. Obergeschoss. Im Haus steht ein Concierge-Service zur Verfügung.

Vollholzparkett mit Fußbodenheizung, stylisches Baddesign und hochwertige Einbauten unterstreichen den besonderen Anspruch und schaffen ein ebenso einladendes wie komfortables Wohnumfeld. Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt das Objekt auch mit seiner exquisiten Lage – sowohl die Innenstadt als auch die nahe gelegenen Isarauen sind per Rad oder zu Fuß schnell zu erreichen.

Lage

Zentral, pulsierend, kreativ: Die Isarvorstadt zählt zu den gesuchten City-Wohnlagen Münchens. Insbesondere die Straßen rund um das angesagte Schlachthofviertel und nahe der Isar begeistern durch die Mischung aus Geschäften, Szene-Lokalen, Cafés und Bars. Auch das direkt angrenzende Glockenbach- bzw. Dreimühlenviertel ist ein Magnet für Kulturinteressierte und Nachtschwärmer.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einem der schönsten Gebäude der Straße, dem noblen „Isar Stadt Palais“. Fußläufig befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Schlachthofgelände ist 15 Gehminuten entfernt. Hier bietet das Frischeparadies sein erlesenes Feinkost-Sortiment an; zur Metzgerei Gaßner kommen Kunden aus der ganzen Stadt und dem Umland. Bei Atlantik Fisch hat man die Wahl zwischen vorzüglichen Fischgerichten.

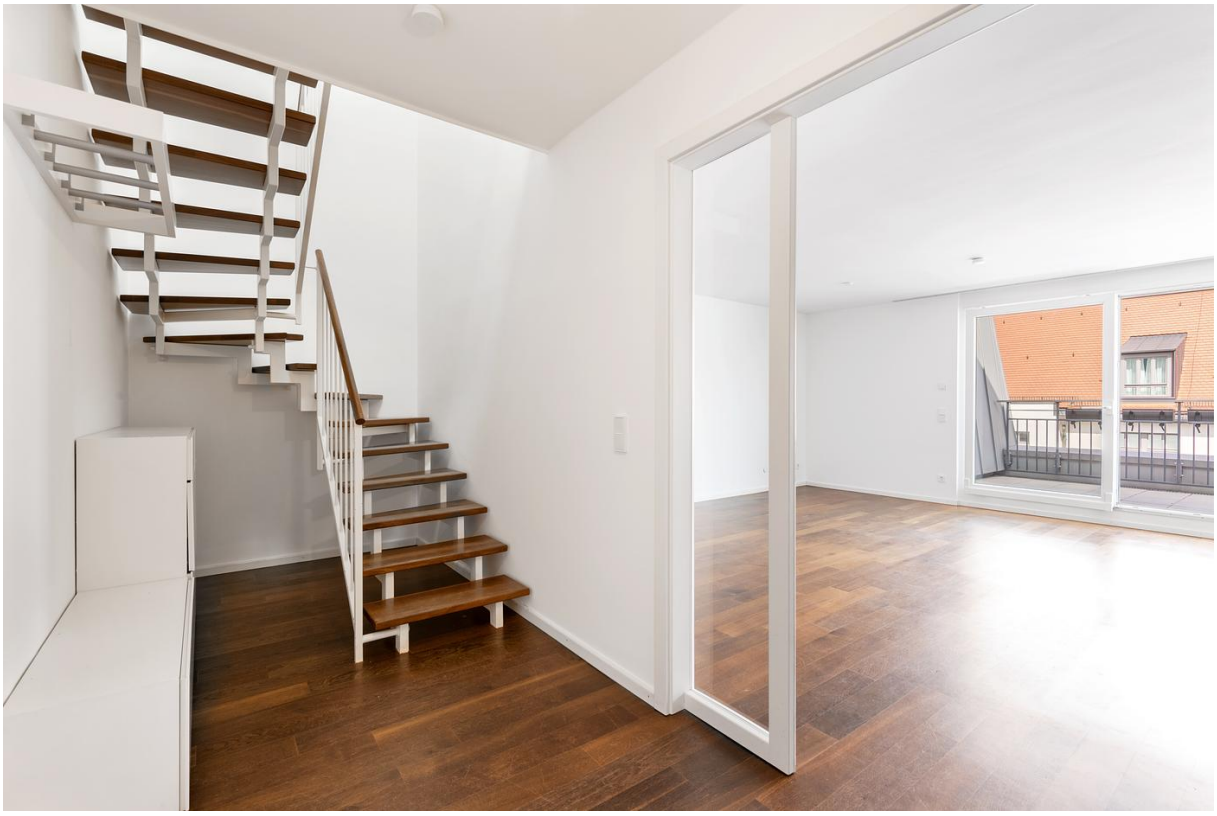
Zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten an die Isar, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft zu jeder Jahreszeit Erholung bietet. Der nahe gelegene Alte Südfriedhof wurde vor vielen Jahren stillgelegt; Anwohner nutzen das idyllische, denkmalgeschützte Parkareal zum Spazierengehen. Auch das Münchner Volkstheater liegt in Laufnähe. Die City mit dem Sendlinger Tor, dem Viktualienmarkt und dem Marienplatz ist zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar.

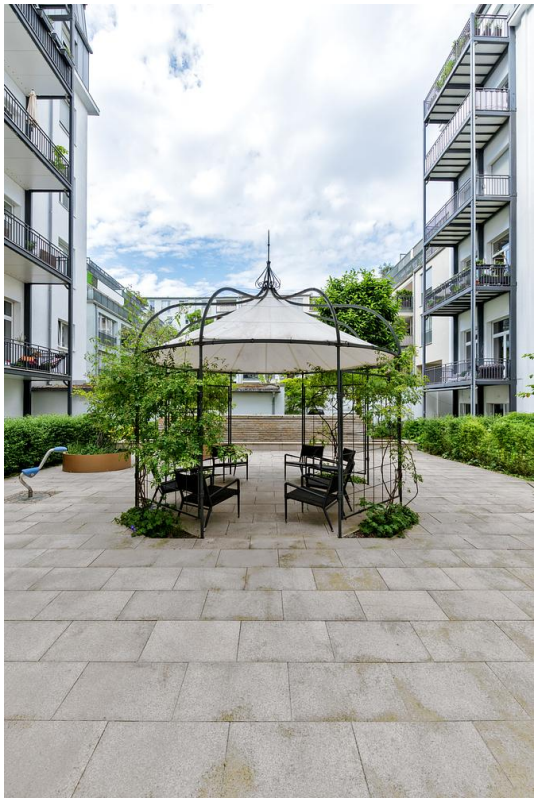
Sonstige Angaben

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

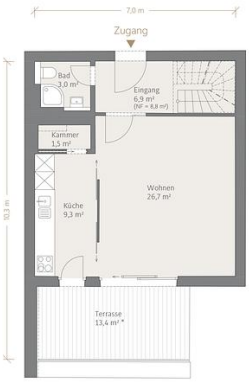
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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





ISAR STADTPALAIS

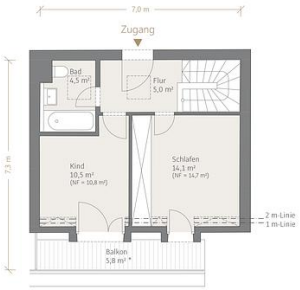


GRUNDRISS
5. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
5. Obergeschoss	54,2	8,6	62,9
Eingang	6,9	1,9	8,8
Wohnen	26,7		26,7
Küche	9,3		9,3
Bad	3,0		3,0
Kammer	1,5		1,5
Terrasse zu ½	6,7	6,7	13,4
5. Obergeschoss	54,2	8,6	62,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,49 m



GRUNDRISS
6. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
6. Obergeschoss	37,0	3,8	40,8
Schlafen	14,1	0,6	14,7
Kind	10,5	0,3	10,8
Flur	5,0		5,0
Bad	4,5		4,5
Balkon zu ½	2,9	2,9	5,8
6. Obergeschoss	37,0	3,8	40,8

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,47 m

ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
5. Obergeschoss	54,2	8,6	62,9
6. Obergeschoss	37,0	3,8	40,8
Gesamt	91,3	12,4	103,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben