



80333 München

Charmantes Altbau-Apartment mit Hobbyraum in Stadtpalais von 1900



795.000 €

Kaufpreis

54 m²

Wohnfläche

72 m²

Nutzfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m ²
Nutzfläche	72 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	8

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	387 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.07.2030
Baujahr (Haus)	1897
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	67
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	1897
letzte Modernisierung	2010
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale entstanden, sofern nicht anders vermerkt, im Rahmen der aufwendigen Gebäudesanierung im Jahr 2010.

- Großformatige, hochwertige Bodenfliesen in Naturstein-Optik auf beiden Ebenen
- Fußbodenheizung im Hochparterre
- Schreiner-Einbauküche mit mattgrauen Fronten, Stangengriffen und Marmor-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, schmalen Geschirrspüler und Kühlschrank (alles Miele), Dunstabzug, flächenbündigem Edelstahl-Spülbecken, Sitzbank, Glas-Spritzschutz und schreinergefertigtem Wandregal
- Bad (Hochparterre), gestaltet mit anthrazitfarbenem Feinstein und Marmorablagen, ausgestattet mit Wanne einschl. Glas-Duschabtrennung, Unterputz-Armaturen von Dornbracht, Aufsatz-Waschbecken (Alape), Spiegelbeleuchtung, WC (Duravit) und Maßeinbauten
- Zusätzliches WC (Souterrain), analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Alape) mit Dornbracht-Armatur, WC (Duravit) und indirekt beleuchtetem Spiegel
- Weiße Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast, mit Bauhaus-Beschlägen
- Metall-Raffstores, elektrisch bedienbar, im Hochparterre
- Elektrischer Öffnungsmechanismus und elektrische Metall-Raffstores am Souterrain-Fenster
- Mattweiße Innentüre (ca. 2,22 m hoch) mit Bauhaus-Beschlägen
- Hochwertige Maßeinbauten aus dem Jahr 2020 (Schreinerei Haider, München) mit anthrazitfarbenen Linoleum-Fronten und Eiche-Kern auf beiden Ebenen
- Waschmaschine (Bosch) im Souterrain
- LAN-Verkabelung
- Einbruchshemmende Wohnungstür
- Video-Gegensprechanlage
- Pkw-Stellplatz mit E-Ladestation und 220-Volt-Anschluss in einem modernen unterirdischen Parksystem (Wöhr) im Innenhof, max. Fahrzeugbreite 1,90 m, max. Fahrzeughöhe 1,65 m
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Die Dämmung der Süd-Außenwand wurde bereits von der Eigentümergemeinschaft beschlossen.
- Die Design-Ausstattung (Regalsystem und weitere Design-Klassiker von Dieter Rams, originale Schranktüren von Piero Fornasetti und weitere beeindruckende Stücke) kann nach Absprache und gegen Ablöse übernommen werden.



Beschreibung

Elegante Toplage im Brienner Quartier: Das Objekt befindet sich in einmaliger Lage in einer sehr ruhigen Anwohner-Einbahnstraße, nur wenige Schritte vom Karolinenplatz entfernt, der die Schnittstelle zwischen der pulsierenden Maxvorstadt und der eleganten Brienner Straße mit der anschließenden Münchner Altstadt markiert. Das Stadtzentrum mit der Bayerischen Staatsoper und den Theatern, der Maximilianstraße, internationalen Top-Hotels und Sterne-Restaurants ist ebenso schnell fußläufig erreichbar wie der Königsplatz mit den Propyläen, der Glyptothek und der Antikensammlung und das Museumsareal mit den drei Pinakotheken und dem Museum Brandhorst. Auch Institute der LMU und der TUM sowie die Hochschule für Film und Fernsehen liegen quasi vor der Haustür.

Dieses „versteckte Hideaway“ liegt im Hochparterre und Souterrain eines denkmalgeschützten Stadtpalais von 1900, das 2010 hochwertig saniert wurde. In diesem Zuge entstand die Wohnung. Die Räumlichkeiten umfassen einen Wohnbereich, eine Küche und ein Bad im Hochparterre.

Das wohnlich gestaltete Souterrain erhält durch ein oberirdisches Fenster Tageslicht und besticht wie die Hauptebene mit einer Raumhöhe bis ca. drei Meter. Hier sind ein großer Hobbyraum, eine Ankleide und ein WC untergebracht. Die Wohnung wurde nur sporadisch genutzt und befindet sich in äußerst gepflegtem Zustand. Komplettiert wird das stilvolle Apartment durch einen Abstellraum und einen Pkw-Stellplatz.

Lage

Dieses hinreißende Stadtdomizil befindet sich nur wenige Schritte vom historischen Karolinenplatz entfernt, der durch seine klassizistische Gliederung und den monumentalen Obelisken begeistert. Hier, am noblen Brienner Quartier, geht die lebendige, kreative Maxvorstadt in die Münchner Altstadt über; das angebotene Altbau-City-Apartment vereint das Beste aus beiden Welten.

Kunst und Kultur, Genuss und Shopping in Laufnähe: Der Odeonsplatz und der Hofgarten, die Bayerische Staatsoper und die Theater, die Fünf Höfe und die prachtvolle Maximilianstraße, internationale Top-Hotels, Sterne-Restaurants und das Dallmayr Delikatessenhaus liegen ebenso in Laufnähe wie der Königsplatz mit dem Lenbachhaus, der Glyptothek und der Antikensammlung sowie das Museumsareal mit den drei Pinakotheken, dem Museum Brandhorst und zahlreichen renommierten Galerien. Zum Café Luitpold, zum Literaturhaus und zum „Schumann's“ sind es nur wenige Gehminuten.

Quasi vor der Haustür findet man neben einem hochklassigen kulinarischen Angebot auch Geschäfte des täglichen Bedarfs. Durch die nahegelegenen U-Bahn-Stationen „Odeonsplatz“ (U3/U6, U4/U5) und „Königsplatz“ (U2) sowie Tram- und Buslinien ist eine exzellente 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.













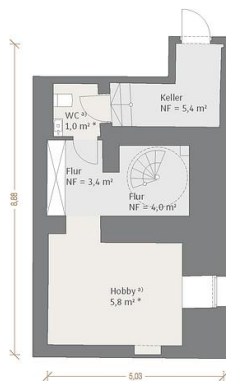
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	46,6	0,0	46,6
Bad	3,9		3,9
Diele	11,3		11,3
Küche	7,6		7,6
Wohnen	23,9		23,8
Gesamt Erdgeschoss	46,7	0,0	46,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

1:50

Raumhöhen bis ca. 2,95 m



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	6,8	19,6	25,0
Hobby	5,8	5,8	11,6
WC	1,0	1,0	2,0
Flur		3,4	3,4
Flur		4,0	4,0
Keller		5,4	5,4
Gesamt Kellergeschoss	6,8	19,6	25,4

Maßstab 1:100

* = zu 1/2 in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen bis ca. 3,00 m



* Die Räume im Kellergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind besonderrungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.

ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	46,7	-	46,7
Kellergeschoss	6,8	19,6	25,5
Gesamt	53,5	19,6	72,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben