

80333 München

Elegantes 6-Zimmer-Penthouse mit Haus-im-Haus-Charakter in der lebendigen Maxvorstadt



Kaufpreis
4.700.000 €

Wohnfläche
255 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	289 m ²
Wohnfläche	255 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Hausgeld	1.193 €
Kaufpreis	4.700.000 €
Außenco urtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	05.06.2035
Ausstelldatum	05.06.2025
Endenergiebedarf	73
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Gäste-WC	Ja
Fahrrstuhl	Personen-Fahrrstuhl
Befeuerung	Gas
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Elegantes 6-Zimmer-Penthouse mit Haus-im-Haus-Charakter in der lebendigen Maxvorstadt

Lage-Beschreibung

Online-ID:
XYDSXERY

Objekt-Nr.:
ETW 3836



Das Penthouse befindet sich in urbaner Lage inmitten der begehrten Maxvorstadt. Das lebendige Quartier verbindet bayerische Tradition mit pulsierendem, modernem City-Leben. LMU, TU und die Hochschule für Fernsehen und Film verleihen dem Viertel junges, inspirierendes Flair, und Galerien, Cafés und Restaurants ziehen ein anspruchsvolles Publikum an. Im unmittelbaren Umkreis gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der Königsplatz. In ca. 700 Metern Entfernung erstreckt sich das Kunstareal mit den drei Pinakotheken und dem Museum Brandhorst. Die Flaniermeile der Brienner Straße, der Odeonsplatz und die noble Innenstadt mit Staatsoper, renommierten Theatern und der Kunsthalle sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Angebot in der Umgebung reicht vom Käfer Delikatessen Markt bis zu Leo's Sport Club und Yoga-Studios. Das angrenzende Schwabing bietet weitere Annehmlichkeiten sowie eine breite Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten. Mit der nur wenige Schritte entfernten U-Bahn-Station „Theresienstraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Geöltes Premium-Eichenparkett aus nachhaltiger Waldwirtschaft (Adler Parkett) in französischer Fischgrät-Verlegung mit Randfries auf beiden Ebenen; weiße Sockelleisten
- Interne Treppe, minimalistisch gestaltet mit massiven Eichenholz-Belägen und wandintegrierter Stufenbeleuchtung
- Hochwertige Holz-Aluminium-Fenster (Gaulhofer), 3-fach verglast; VELUX-Liegefenster im 5. Obergeschoss
- Elegante Kassetten Türen mit mattweißem Finish und Design-Beschlägen
- Verschattung: Metall-Raffstores an den vertikalen Fenstern und Fenstertüren sowie Außenrollläden an den Liegefenstern im 5. Obergeschoss, alle elektrisch steuerbar über KNX
- Masterbad en suite (4. Obergeschoss), gestaltet mit extragroßen italienischen Feinstein-Platten in Naturstein-Optik (FMG Art Stone, Intensive White), ausgestattet mit freistehender Wanne (Duravit), geräumiger Dusche mit Rainsky, beleuchteter Shampoo-Nische und Glas-Abtrennung, Corian-Doppelwaschbecken samt massivem, geöltem Eichenholz-Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Treemme, Modell RAN), XXL-Spiegel, WC, Leuchten (Occhio) und zwei Unterputz-Handtuchwärmern (Vola); Starkstromanschluss für den Einbau einer Sauna
- Duschbad (4. Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit geräumiger Rainshower-Dusche samt beleuchteter Shampoo-Nische und Glas-Abtrennung, Corian-Waschbecken samt massivem, geöltem Eichenholz-Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Treemme, Modell RAN), LED-hinterleuchtetem Spiegel, WC, Leuchten (Occhio) und elektrischem Handtuchwärmer (Tubes)
- Gäste-WC (5. Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Corian-Waschbecken samt massivem, geöltem Eichenholz-Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Treemme, Modell RAN), LED-hinterleuchtetem Spiegel und WC
- Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, gemeinschaftliche Gasheizung, Fernwärmeanschluss vorbereitet
- Deckenintegrierte Klimageräte (Mitsubishi) im 5. Obergeschoss
- App-fähiges, umfassendes KNX-System, Raumbelüftungssystem, Netzwerkverkabelung CAT-7, Glasfaseranschluss im Gebäude
- Zwei Waschmaschinenanschlüsse (Hauswirtschaftskammer und Abstellraum)
- Video-Gegensprechanlage
- Personenaufzug: moderner, rückwärtig angebauter Glaslift aus dem Jahr 2023 mit privatem Liftlanding im 5. Obergeschoss
- Balkonterrasse im 5. Obergeschoss, ausgestattet mit Holzdielen und Steckdosen; zwei Balkone im 4. Obergeschoss
- Geräumiges Kellerabteil im Neubau-Bereich des Untergeschosses, ca. 13,5 m²
- Optional: Tiefgaragen-Einzelstellplatz in einem benachbarten Gebäude, vom Verkäufer angemietet, auf Wunsch zur Miete übernehmbar

Objektbeschreibung

Atemberaubende Dimensionen, eine seltene Lichtfülle und eine hochklassige Ausstattung machen dieses 6-Zimmer-Penthouse zu einem Juwel der Maxvorstadt. Die Räumlichkeiten im 4. und 5. Obergeschoss entstanden bei der Aufstockung eines historischen Gebäudes von 1900 komplett neu und in Neubau-Qualität. So verbinden sich ein kernsanierter Altbau und ein modernes Penthouse zu einer reizvollen Symbiose. Es handelt sich um den Erstbezug. Ein rückwärtig angebauter Glaslift führt über privates Liftlanding direkt in die Wohnung.

Auf zwei Ebenen und einer Galerie verteilen sich ca. 255 m² Wohnfläche. Das absolute Highlight ist der klimatisierte Wohn- und Essbereich im 5. Obergeschoss. Er erreicht eine Raumhöhe von bis zu ca. fünf Metern, und zahlreiche Liegefenster fluten ihn mit Licht. Darüber schwebt eine transparent anmutende Galerie. Im 4. Obergeschoss liegen ein Masterbereich mit Bad en suite samt Saunavorbereitung, drei weitere Schlafzimmer, ein Ankleideraum und ein Duschbad. Ein Gäste-WC, Abstellräume, vier Balkone und ein Kellerabteil von ca. 13,5 m² ergänzen das familientaugliche Raumangebot. Geöltes Chevron-Parkett, Fußbodenheizung, ein KNX-System und Bäder mit italienischem Feinstein unterstreichen das exklusive Flair.

Hervorzuheben ist auch die urbane Lage inmitten der begehrten Maxvorstadt. Galerien, Cafés und Restaurants prägen das lebendige Umfeld. Das Kunstareal mit den drei Pinakotheken und dem Museum Brandhorst liegt nur ca. 700 Meter entfernt. Die U-Bahn-Station „Theresienstraße“ erreicht man mit wenigen Schritten.

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.

Impressionen





