



80333 München

"Therese": Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit 2-Zimmer-Apartment, zwei Südbalkonen und drei Stellplätzen



2.980.000 €

Kaufpreis

217 m²

Wohnfläche

234 m²

Nutzfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Michael Ostermaier
Tel.: +49 89 15 94 55-65
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	217 m²
Nutzfläche	234 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	36 m²
Stellplätze	3
Wohneinheiten	16

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.980.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.053 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.06.2019
gültig bis	17.06.2029
Baujahr (Haus)	2019
Endenergiebedarf	53.8
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 2019
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Schiffsboden, schwellenfrei verlegt (außer in den Bädern und dem Hauswirtschaftsraum)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Moderne Einbauküche (dk Küchenhaus) mit hellen, teils grifflosen Fronten, Naturstein-Arbeitsfläche (Granit, Ipanema Black) und Arbeitstheke, ausgestattet mit breitem Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Miele), Geschirrspüler (Siemens), Spüle, Glas-Spritzschutz und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Maßgeschreinerte Garderobe mit mattweißen, grifflosen Fronten
- Masterbad en suite, zeitlos gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Glas-Eckdusche, extrabreitem Waschbecken einschließlich Unterschrank, Handtuchwärmer, Deckenleuchten, beleuchtetem Spiegel, weißem Wand-Hängeschränk und WC (Sanitärkeramik und Armaturen sowie Unterschrank und Wand-Hängeschränk von Villeroy & Boch)
- Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche, Waschbecken, Deckenleuchten, beleuchtetem Spiegel, Handtuchheizkörper und WC (Sanitärkeramik und Armaturen von Villeroy & Boch)
- Bad im Apartment, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, Deckenleuchten, beleuchtetem Spiegel, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss (Sanitärkeramik und Armaturen von Villeroy & Boch)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum und im Bad des Apartments
- Mattweiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach verglast, größtenteils abschließbar, innen weiß lackiert
- Elektrische Rollläden
- TV-Anschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Deckenmontierte Vorhangschiene in Wohn- und Schlafräumen
- Deckenbeleuchtung in den Bädern, im Flur und im Hauswirtschaftsraum
- Zwei Videogegensprechanlagen
- Holzbelag, Beleuchtung und Steckdosen auf den Balkonen
- Lift bietet schwellenfreien Zugang von der Tiefgarage, dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss ins 2. OG
- Zwei großzügige Kellerabteile mit Licht und eigenem Stromanschluss (mit ca. 14 m² und ca. 18,5 m²)
- Drei ebenerdige Tiefgaragen-Stellplätze, davon zwei in L und einer in XL



- Privates Abteil im Untergeschoss für Fahrräder, Kinderwagen etc., mit Licht und Steckdose (ca. 11 m²)
- Reinigungs- und Handwerkerservice: Von Montag bis Freitag übernimmt ein Concierge-Service die Paketannahme bzw. vermittelt Fachpersonal für Botengänge, Wohnungsservice während Abwesenheit, Wäscheservice, Kurierfahrten, Autopflege, Haustierbetreuung und vieles mehr (gegen Gebühr)



Beschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige 7-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des 2019 fertiggestellten Premium-Quartiers „Therese“. Üppiges Grün, mit hellen Natursteinen gepflasterte Wege, geschwungene Balkone und eine sandfarbene Fassade schaffen in zurückversetzter, ruhiger Hoflage inmitten der Maxvorstadt ein äußerst begehrtes Wohnumfeld mit mediterranem Flair.

Das vielfältig nutzbare und familienfreundliche Raumangebot mit ca. 217 m² ist durch die Zusammenlegung einer großen Hauptwohnung mit einem direkt angrenzenden Apartment geschaffen worden. Die Hauptwohnung umfasst auf einer Wohnfläche von ca. 154 m² einen weitläufigen Livingbereich mit offener Küche, vier Schlafzimmer, zwei Bäder und einen Hauswirtschaftsraum. Direkt angeschlossen und perfekt integriert wird das Raumangebot durch ein ca. 63 m² großes 2-Zimmer-Apartment mit einem separaten Eingang erweitert. Dieses kann als autarke Einheit genutzt werden oder sich zu einem exklusiven Masterbereich entfalten – mit elegantem Schlafzimmer, privatem Bad und einem flexibel gestaltbaren Raum für Fitness, TV-Lounge oder Homeoffice.

Besondere Highlights in dieser urbanen Bestlage sind zwei sonnige Südbalkone und ein vierseitig umlaufendes Terrassenband, das sämtlichen Wohn- und Schlafräumen einen direkten Zugang ins Freie eröffnet.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Kellerabteile, drei großzügige Tiefgaragenstellplätze und einen eigenen Fahrradabstellraum. Die Wohnung ist über einen Lift von der Tiefgarage schwellenfrei erreichbar. Für einen reibungslosen Alltag sorgen der Concierge-Service sowie eine angegliederte bilinguale Montessori-Kita.

Lage

Dieses außergewöhnlich großzügige und hochwertige Objekt befindet sich im Herzen der angesagten Maxvorstadt. Dank der weit zurückversetzten, perfekt abgeschirmten Hoflage in einer abgeschlossenen Premium-Residenz ist die Wohnung ausgesprochen ruhig. Die Infrastruktur ist perfekt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, ebenso eine große Auswahl an angesagten Cafés und trendigen Restaurants.

Das Quartier „Therese“ umfasst eine Montessori-Kindertagesstätte; auch im Umkreis stehen diverse Kitas zur Verfügung. Im benachbarten Schwabing gibt es eine Rudolf-Steiner-Schule und den City Campus der Bavarian International School mit Kindergarten, Vor- und Grundschule.

Der nahe Maßmann-Park ist eine grüne Oase in der Maxvorstadt und bietet Sport- und Spielflächen. Der Englische Garten wie auch der Olympiapark sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Maxvorstadt ist ein lebendiges, kreatives Viertel, das ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebte Plätze und schöne Altbau-Straßenzüge stehen für höchste Lebensqualität. Das nahe Museumsareal mit der Sammlung Brandhorst, den drei Pinakotheken und dem Lenbachhaus, die Universitäten und die Kunstakademie schaffen ein kulturelles Umfeld mit außergewöhnlichem Flair. Zu Fuß oder per Rad gelangt man rasch nach Schwabing sowie in die Münchner City. Mit der nur wenige Schritte entfernten U-Bahn-Station „Theresienstraße“ ist eine ideale 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.

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.

















GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss - Whg 113	153,8	12,5	166,3
Küche / Essen / Wohnen	48,6		48,6
Schlafen 1	14,3		14,3
Masterbad	8,4		8,4
Kind 1	12,0		12,0
Kind 2	12,0		12,0
Gast	14,3		14,3
Duschbad	5,1		5,1
Diele	7,3		7,3
Flur	13,0		13,0
Garderobe	3,4		3,4
Hauswirtschaftsraum	2,7		2,7
Loggia zu 1/2	2,1	2,0	4,1
Balkon 1 zu 1/2	10,6	10,5	21,1
2. Obergeschoss - Whg 112	62,8	5,2	68,0
Wohnen / Arbeiten / Fitness	37,3		37,3
Schlafen 2	13,5		13,5
Bad	6,7		6,7
Balkon 2 zu 1/2	5,3	5,2	10,5
Gesamt	216,6	17,7	234,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

** = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,53 m

