80469 München

Erstbezug nach Renovierung: Moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und grüner Hofausrichtung



Kaufpreis
1.410.000 €

Wohnfläche
97 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	103 m²
Wohnfläche	97 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	508 €
Kaufpreis	1.410.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	50.000 €

Zustand

Baujahr	2010
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2009
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.09.2029
Ausstelldatum	05.09.2019
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	67

Objekt-Titel

Erstbezug nach Renovierung: Moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und grüner Hofausrichtung

Online-ID: HMBYQVTV

Objekt-Nr.: ETW 3659

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der gesuchtesten City-Wohnlagen Münchens, direkt an der Schnittstelle von Münchner Altstadt/Lehel und der Isarvorstadt/Gärtnerplatzviertel. Denkmalgeschützte Altbauten mit ruhigen Innenhöfen schaffen in Verbindung mit einer pulsierenden, innerstädtischen Atmosphäre ein einmaliges Lebensgefühl. Die unvergleichliche Mischung aus individuellen Läden, Concept Stores, Szene-Bars und Restaurants begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Stadtwohnung liegt in der angesagten Müllerstraße, orientiert sich jedoch in den rückwärtigen Grundstücksbereich, der als großzügiges, begrüntes Karree gestaltet ist.

Quasi vor der Haustür findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zu Fuß oder per Fahrrad gelangt man schnell in die Altstadt mit Marienplatz und Viktualienmarkt, Oper und Residenztheater, Maximilianstraße und den Fünf Höfen. Ebenso schnell erreicht man den stimmungsvollen Gärtnerplatz. Im nahen Umkreis erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die rund ums Jahr Entspannung im Freien bieten. Alter Baumbestand, Wiesen, Kieselstrand und die kristallklare Isar schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet.

Mit Bus- und Tram-Haltestellen quasi vor der Haustür sowie der U-Bahnstation „Fraunhoferstraße“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Die ebenfalls nahegelegene S-Bahnstation „Isartor“ bietet eine direkte Verbindung zum Münchner Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eiche-Stabparkett (Haro), lichtweiß gekalkt, durchgängig in der gesamten Wohnung verlegt (ausgenommen Bad, WC und Kammern); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Bad, gestaltet mit cremefarbenen Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, Duravit-Waschbecken samt Chrom-Untergestell, Spiegel, zwei Wandleuchten, Armaturen von Axor/hansgrohe, WC (Laufen) und elektrischem Handtuchwärmer
- Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Duravit-Handwaschbecken samt Armatur von Axor/hansgrohe sowie WC (Laufen)
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Wandbündige Innentüren mit Schattenfuge, mattweißem Finish und satinierten Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrisch bedienbare Screen-Verschattungen
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Überdachter Balkon mit Beleuchtung und zwei Steckdosen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, Nr. 28, ca. 5 m lang, ca. 2,40 m breit; E-Ladeinfrastruktur ist in der Tiefgarage bereits vorbereitet
- Kellerabteil, ca. 5,7 m², ca. 2,45 m hoch, mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage
- Überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich

Objektbeschreibung

In einer der gesuchtesten Münchner City-Lagen, direkt an der Schnittstelle von Gärtnerplatzviertel und Lehel, präsentiert sich diese lichtdurchflutete, großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung. Die Räumlichkeiten liegen im 2. Obergeschoss eines modernen Architekten-Anwesens aus dem Baujahr 2010 und orientieren sich straßenabgewandt. Soeben wurde das City-Domizil hochwertig renoviert. In diesem Zuge wurde gekalktes Eiche-Stabparkett verlegt, Bad und WC modernisiert, neue Innentüren eingebaut sowie die Wände und Fensterrahmen gestrichen. Ein Aufzug führt bequem in das 2. Obergeschoss.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 97 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Von großem Nutzen sind ein Abstellraum und eine Hauswirtschaftskammer mit Waschmaschinenanschluss. Ein Balkon mit Ausrichtung in eine grüne Innenhof-Oase ergänzt das Raumangebot. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz und ein Kellerabteil runden die Wohnung ab.

Die Wohnung vereint das Beste des Gärtnerplatzviertels und der Münchner Altstadt. Kurze Wege zum Viktualienmarkt und zum Gärtnerplatz, zur Oper und zur Isar machen diese Lage für Nachtschwärmer und Kulturbegeisterte absolut interessant. Auch Szene-Gastronomie, angesagte Bars, Concept Stores und viele weitere Annehmlichkeiten liegen quasi vor der Haustür.

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

















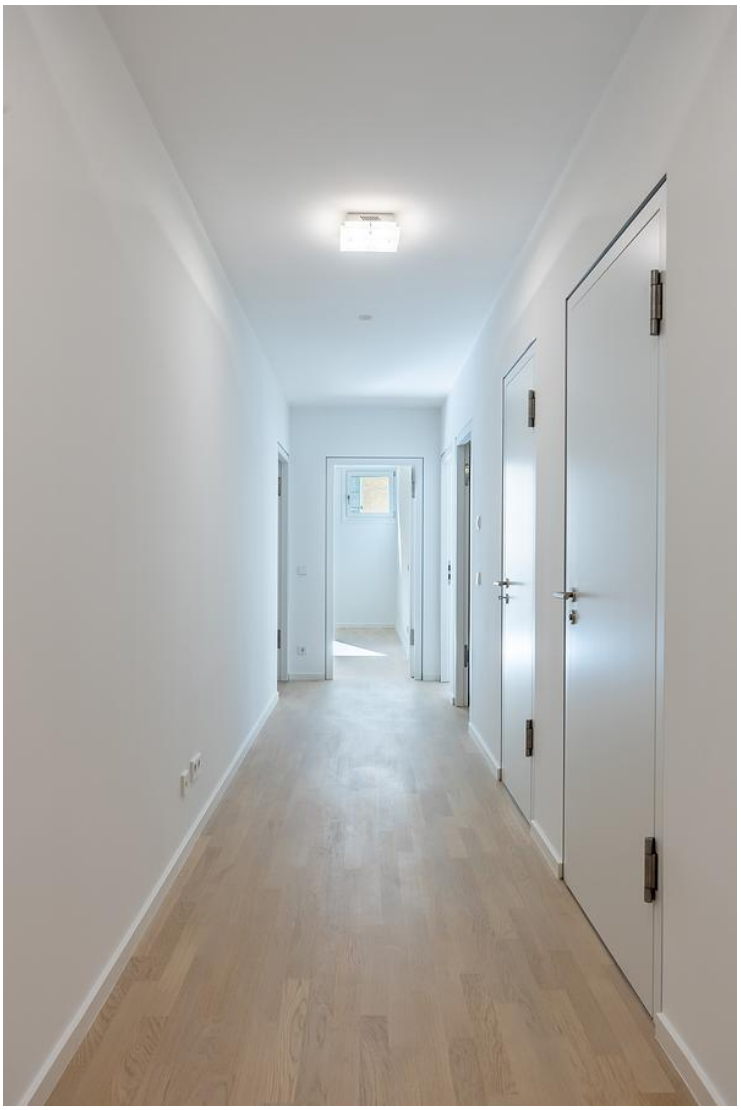












FAUN


das von uns angebotene Objekt
Gärtnerplatz
Frauenkirche
Viktualienmarkt

