



80336 München

Atemberaubende 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse in denkmalgeschütztem Altbau



2.570.000 €

Kaufpreis

188 m²

Wohnfläche

200 m²

Nutzfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	188 m ²
Nutzfläche	200 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	20

Zustand

Baujahr	1891
letzte Modernisierung	2018
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.570.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	863 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1891
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Fischgrätparkett der Firma Bauwerk auf beiden Ebenen; weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche (Nolte) mit weißen Fronten und dunkler Granit-Arbeitsplatte; ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (größtenteils Siemens) sowie Edelstahl-Spüle
- Hauptbad mit Fenster (4. Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Wand- und braunen Bodenfliesen in Stein-Optik, ausgestattet mit Wanne, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegelschrank, WC, Bidet, Fußbodenheizung und Deckenspot
- Duschbad (4. Obergeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit nahezu bodengleicher Glas-Eckdusche, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegelschrank und WC
- Duschbad mit Dachflächenfenster (Galeriegeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Glas-Eckdusche, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegelschrank und WC
- Waschmaschinenanschluss im Hauptbad (4. Obergeschoss)
- Geschmackvolle Schrankeinbauten
- weiße Kassetten Türen mit stilvollen Beschlägen und teils mit Glaseinsätzen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Dachflächenfenster elektrisch steuerbar, mit Regensensoren
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Dachterrasse mit Lichtanschlüssen, Steckdose und Wasseranschluss
- ein Stellplatz im Innenhof
- Kellerabteil, gemauert, ca. 10 m², mit Licht und Steckdose



Beschreibung

Mittendrin und hoch über allem: Diese bildschöne Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1891, der dank seiner Fassade im Stil der Neurenaissance und der Lage als Eckgebäude besondere Präsenz gewinnt.

2018 entstanden die lichterfüllten Räumlichkeiten in der aktuellen Form. Besonders hervorzuheben ist der ideal und familiengerecht gegliederte Grundriss. Im 4. Obergeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen, drei Schlafzimmer und zwei Bäder untergebracht. Im Galeriegeschoss stehen neben einer flexibel nutzbaren Galerie zwei weitere Räume und ein drittes Bad zur Verfügung. Ein Highlight ist die ruhige Dachterrasse Richtung Innenhof, die einen weiten Panoramablick eröffnet und in dieser urbanen Umgebung ein wunderbares Outdoor-Refugium darstellt.

Die Ausstattung umfasst Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, eine weiße Marken-Einbauküche mit Siemens-Geräten, weiße Kassetten Türen, Einbauschränke und eine ebenso zeitlose wie hochwertige Badgestaltung. Durch großflächige Liegefenster flutet auch bei bedecktem Himmel enorm viel Licht in die Räume. Komplettiert wird die Wohnung durch einen eigenen Stellplatz im Hof sowie durch einen geräumigen Kellerraum. So entsteht im Herzen der Ludwigsvorstadt, nur wenige Schritte vom Kaiser-Ludwig-Platz und der Theresienwiese entfernt, ein höchst attraktives Domizil.

Lage

Die Ludwigsvorstadt zählt zu den äußerst gesuchten City-Wohnlagen Münchens mit pulsierendem Ambiente. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Dachgeschoss-Maisonettewohnung befindet sich nur wenige Schritte vom historischen Kaiser-Ludwig-Platz und der Theresienwiese entfernt, im unmittelbaren Anschluss an das „Komponistenviertel“, das von herrschaftlichem Flair und Grünflächen mit altem Baumbestand geprägt wird. Noch heute begeistert dieses im 19. Jahrhundert von namhaften Münchner Architekten wie Gabriel von Seidl und Leo von Klenze geplante Villenquartier mit gründerzeitlichen Stadtpalais und prachtvollen Fassaden.

In wenigen Gehminuten gelangt man zum Goetheplatz und in die Lindwurmstraße, wo Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kinos, Banken und Apotheken vorhanden sind. Das benachbarte Schlachthofviertel bietet In-Lokale und Bars; ein Highlight ist das Münchner Volkstheater mit seinen hochkarätigen Aufführungen. Mit dem Forum Schwanthalerhöhe steht wenige Radminuten entfernt eine moderne Shopping-Mall mit hochwertigem Angebot zur Verfügung. Auch die Isarauen mit ausgedehnten Laufwegen, Erholungsflächen und der kristallklaren Isar sind schnell erreicht – ein großes Plus an Lebensqualität.

Die nahe U-Bahn-Station „Goetheplatz“ sorgt für eine perfekte Anbindung an den ÖPNV. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Nähe.

Sonstige Angaben

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

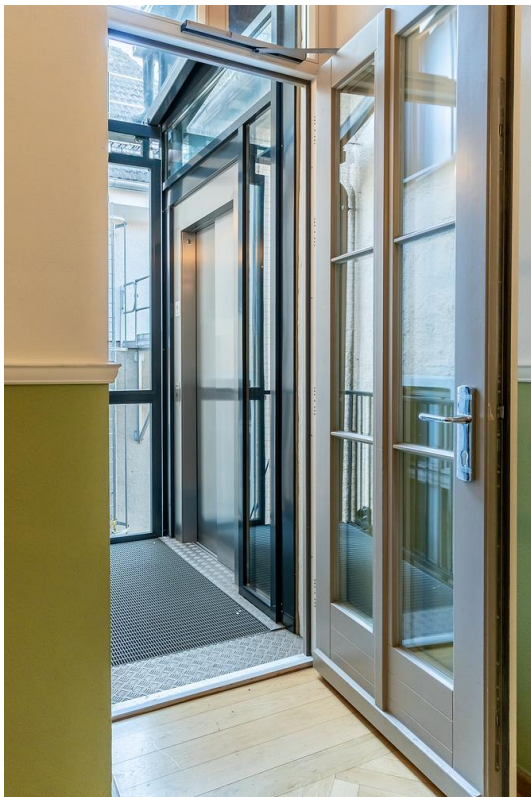
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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











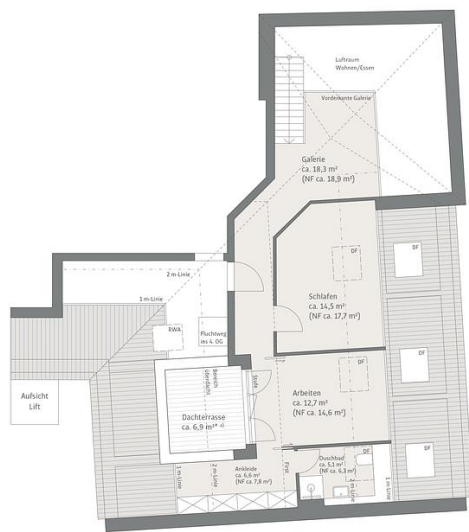
Durch Umbau- und Sanierungsarbeiten weicht der Grundriss der Immobilie vom Stand der Baugenehmigung ab. Daher legen den Grundriss die am vorliegenden Werkplan vom Oktober 2008 zu Grunde und spiegeln den aktuellen Zustand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß Werkplan. Bei fehlenden Flächenangaben wurden diese als Raumbaufläche aus der Zeichnung ermittelt. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb sich für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS
4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	127,7	0,0	127,7
Dielen	12,2		12,2
Kochen/Essen/Wohnen	52,1		52,1
Zimmer 1	18,3		18,3
Zimmer 2	18,7		18,7
Zimmer 3	14,4		14,4
Duschbad	4,1		4,1
Bad	7,9		7,9
4. Obergeschoss	127,7	0,0	127,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
DF = Dachfenster
Raumhöhen von bis zu 5,80 m



GRUNDRISS
GALERIEGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Galeriegesschoß	60,7	11,5	72,2
Galerie	18,3	0,6	18,9
Schlafen	14,5	3,2	17,7
Arbeiten	12,7	1,9	14,6
Duschbad	5,1	1,2	6,3
Ankleide	6,6	1,2	7,8
Dachterrasse zu 1/2 *	3,5	3,4	6,9
Galeriegesschoß	60,7	11,5	72,2

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 3,50 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	127,7	0,0	127,7
Galeriegesschoß	60,7	11,5	72,2
Gesamt	188,4	11,5	199,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* Die tatsächliche Fläche weicht von der gemessenen Fläche im Baugenehmigungsplan ab. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächen gemäß Baugenehmigung.