



80337 München

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme und Südbalkon am Zenettiplatz



970.000 €

Kaufpreis

73 m²

Wohnfläche

75 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann

Tel.: +49 89 15 94 55-54

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m ²
Nutzfläche	75 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	14

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	970.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	258 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1888
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1888
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen das Bad), abgeschliffen und geölt in 2024; weiße profilierte Sockelleisten
- Küchenzeile (neu eingebaut in 2024) mit weißen Hochglanz-Fronten und Holz-Arbeitsfläche, ausgestattet mit breitem Kochfeld einschl. Muldenlüfter, Backofen, Geschirrspüler (alles Miele) und freistehender Kühl-Gefrier-Kombination (Bosch)
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, geräumiger Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschbecken samt Unterputz-Armatur, beleuchtetem, dimmbarem Spiegel, WC und Handtuchheizkörpern
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Deckenspots im Flur
- Historische Kassettentüren, mattweiß lackiert, teils mit Glaseinsätzen
- Holz-Sprossenfenster (1989), 2-fach verglast
- Vorhangschienen bzw. -stangen in den Wohn- und Schlafräumen
- Südbalkon mit Holzbelag, angebaut in 2020
- Gegensprechanlage
- Autarke Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil, ca. 5 m², mit Gewölbedecke und eigener Beleuchtung



Beschreibung

Mittendrin und lichterfüllt: Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus von 1888, der durch seine Lage als Eckgebäude besondere Präsenz entfaltet. Mit seiner symmetrisch gegliederten Fassade spiegelt das Anwesen die neuklassizistische Epoche wider und ist ein schönes Beispiel für die herrschaftliche Gründerzeit-Bebauung in der Isarvorstadt. Auch das Treppenhaus reflektiert mit schmiedeeiserner Brüstung und historischen Wohnungstüren den Charme des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 73 m² und umfasst eine großzügige Wohnküche, ein Wohn- und ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Tageslichtbad. Ein Highlight ist der schöne Südbalkon, der zu Entspannung und Mahlzeiten im Freien einlädt. Zu diesem Domizil gehört ein Kellerabteil im baujahrestypischen Untergeschoss des Gebäudes. Beheizt wird die Wohnung mittels einer autarken Gas-Etagenheizung. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Hervorzuheben ist die sehr begehrte Lage im aufstrebenden Schlachthofviertel, nur wenige Schritte vom Goetheplatz mit U-Bahn-Anschluss, dem Münchner Volkstheater, dem Alten Südfriedhof und der Isar entfernt. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Szene-Lokale, Cafés und Bars schaffen eine perfekte Infrastruktur. In die Münchner Altstadt gelangt man schnell zu Fuß oder per Rad.

Lage

Zentral, pulsierend, kreativ: Die Isarvorstadt zählt zu den gesuchtesten City-Wohnlagen Münchens, und vor allem das angesagte Schlachthofviertel begeistert durch seine Mischung aus individuellen Geschäften, Szene-Lokalen und Bars. Auch das angrenzende Glockenbach- und das Dreimühlenviertel sind Magnete für Kulturinteressierte und Nachtschwärmer.

Quasi vor der Haustür befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Schlachthofgelände ist nur einige Gehminuten entfernt. Hier bietet das Frischeparadies sein erlesenes Feinkost-Sortiment an; zur Metzgerei Gaßner kommen Kunden aus der ganzen Stadt und dem Umland. Bei Atlantik Fisch und Papazof's hat man die Wahl zwischen vorzüglichen Fischgerichten. Auch das Münchner Volkstheater liegt direkt um die Ecke. Zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten an die Isar, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft zu jeder Jahreszeit Erholung bietet. Der nahegelegene Alte Südfriedhof wurde schon vor vielen Jahren stillgelegt; die Anwohner nutzen das stimmungsvolle, denkmalgeschützte Parkareal zum Spaziergehen.

Mit den nur wenige Schritte entfernten U-Bahn-Stationen „Poccistraße“ und „Goetheplatz“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Die City mit dem Sendlinger Tor, dem Viktualienmarkt und dem Marienplatz ist zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar.

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



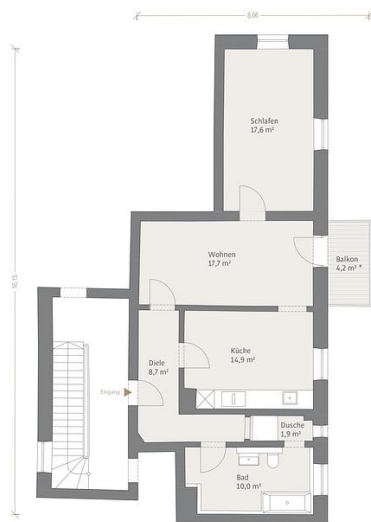
Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.











GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	72,9	2,1	75,0
Bad	10,0		10,0
Diele	8,7		8,7
Dusche	1,9		1,9
Küche	14,9		14,9
Schlafen	17,6		17,6
Wohnen	17,7		17,7
Balkon zu 1/2	2,1	2,1	4,2
3. Obergeschoss	72,9	2,1	75,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,75 m

