

80799 München

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit besonderem Charakter in der begehrten Maxvorstadt

Kaufpreis  
**899.000 €**

Wohnfläche  
**95 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
**Gerschlauer GmbH**  
  
Mark Krizmanic  
08974983015  
m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Wohnfläche               | 95 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 4                 |
| Balkone / Terrassen      | 1                 |
| Badezimmer               | 1                 |
| Schlafzimmer             | 3                 |
| Balkon / Terrassenfläche | 6 m <sup>2</sup>  |

Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 18.05.2030  |
| Ausstelldatum             | 2020-05-19  |
| mit Warmwasser            | ja          |
| Primär-Energieträger      | Strom       |
| Energieverbrauchskennwert | 59.3        |

Preise & Kosten

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Hausgeld            | 309 €                       |
| Kaltmiete           | 1.970 €                     |
| Kaufpreis           | 899.000 €                   |
| Warmmiete           | 2.179 €                     |
| Nebenkosten         | 209 €                       |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| provisionspflichtig | ja                          |

Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1980     |
| Zustand               | gepflegt |
| letzte Modernisierung | 2022     |

Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Elektro            |
| unterkellert           | JA                 |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN        |

Objekt-Titel

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit besonderem Charakter in der begehrten Maxvorstadt

Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
QRKVHXDD  
.....  
Objekt-Nr.:  
17192  
.....



Die Wohnung liegt in einer der etabliertesten innerstädtischen Wohnlagen Münchens. Die Maxvorstadt verbindet auf besondere Weise repräsentative Architektur, kulturelle Vielfalt und ein lebendiges, zugleich gewachsenes Stadtquartier. Das unmittelbare Umfeld ist von stilvollen Altbauten, begrünten Straßenzügen und einer angenehmen Mischung aus Wohnen, Kultur und urbaner Infrastruktur geprägt.

Das Münchner Kunstareal mit seinen international renommierten Museen und Sammlungen sowie zahlreiche Galerien, Hochschulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Technische Universität und die Ludwig-Maximilians-Universität prägen den anspruchsvollen, weltoffenen Charakter des Viertels. Königsplatz, Pinakotheken und weitere bedeutende Orte der Maxvorstadt sind komfortabel erreichbar.

Cafés, Restaurants, kleinere Fachgeschäfte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die hohe Wohnqualität. Trotz der zentralen Lage bewahrt die Mikrolage einen angenehm nachbarschaftlichen Charakter. Nahe gelegene Grün- und Freiflächen bieten Möglichkeiten für kurze Spaziergänge und schaffen einen wohltuenden Ausgleich zum städtischen Leben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. U-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen ermöglichen kurze Wege in die Münchner Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in weitere Stadtteile. Zugleich lassen sich viele Ziele des täglichen Lebens bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Damit vereint die Lage wesentliche Qualitäten gehobenen urbanen Wohnens: kulturelle Nähe, ausgezeichnete Infrastruktur und eine zentrale Position in einem der charaktvollsten und gefragtesten Viertel Münchens.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- 2013 umfassend renoviert (u.a. Bäder, Elektrik, Innentüren)
- 2015 Fenster neu
- 2021 Wohnungstüre neu
- 2022 Heizkörper neu (verbrauchsarme Elektroflachheizungen)
- 2026 Spülmaschine und Kühlschrank neu
- Aufzug (2017 erneuert)
- Erker
- Südwestbalkon
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Wannenbad
- Separates WC
- Parkettboden
- PVC-Fenster doppelt Isolierverglast
- Speicherabteil im Dachgeschoss
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

---

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den im Jahr 2017 erneuerten Aufzug erreichbar. Ihr klar gegliederter Grundriss und die angenehmen Raumproportionen schaffen ein wohnliches Ambiente mit zeitloser Ausstrahlung.

Vom geräumigen Flur aus sind sämtliche Räume separat zugänglich. Drei ähnlich große Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung, beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei dieser Räume werden durch charakteristische Erker architektonisch aufgewertet und bieten das gewisse Etwas. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zum nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden einen angenehmen Platz im Freien bietet. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und fügt sich funktional in die klassische Raumaufteilung ein. Ein Wannenbad sowie ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Speicherabteil im Dachgeschoss. Ebenfalls dort befindet sich ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Die Wohnung wurde 2013 umfassend saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Bäder, die Innentüren und die Elektrik erneuert. Weitere Modernisierungen erfolgten fortlaufend: Die Fenster wurden 2015 ausgetauscht sowie eine neue Einbauküche eingebaut und 2021 die Wohnungseingangstür erneuert. Seit 2022 sorgen moderne, verbrauchsarme Elektroflachheizungen für eine zeitgemäße Beheizung. Spülmaschine und Kühlschrank wurden zuletzt im Jahr 2026 ersetzt.

Die Wohnung bietet zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten: Sie kann bei Bedarf zu einer großzügigen 3-Zimmer-Wohnung mit besonders großem Wohnzimmer umgestaltet werden und eignet sich damit ideal für Familien oder Paare. Alternativ lässt sich die bestehende 4-Zimmer-Aufteilung beibehalten – optimal für eine Wohngemeinschaft oder für Personen mit zusätzlichem Raumbeziehungsweise Arbeitszimmerbedarf.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause, das eine durchdachte Raumaufteilung mit ausgewählten klassischen Details und einem kontinuierlich modernisierten Ausstattungsstand verbindet.

## **sonstige Angaben**

---

Die Immobilie ist seit 01.08.2022 an eine Wohngemeinschaft bestehend aus 3 Personen vermietet. Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen: 1.970 € Kaltmiete + 209 € Betriebskostenpauschale. Es handelt sich um einen unbefristeten Indexmietvertrag. Bei begründetem Eigenbedarf beträgt die Kündigungsfrist derzeit 3 Monate.

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.

# Impressionen

