

80796 München

# Großzügigkeit im Herzen Schwabings: Stilvoller Altbau mit 6 Zimmern und ruhigem Innenhof-Balkon



Kaufpreis  
**3.700.000 €**

Wohnfläche  
**235 m²**

Zimmer  
**6**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Michael Ostermaier  
+49 89 159455-0  
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Nutzfläche          | 237 m² |
| Wohnfläche          | 235 m² |
| Zimmer              | 6      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Badezimmer          | 2      |
| Schlafzimmer        | 5      |
| Stellplätze         | 1      |
| Wohneinheiten       | 21     |

## Preise & Kosten

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Kaufpreis           | 3.700.000 €                           |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |
| provisionspflichtig | ja                                    |

## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 08.08.2034  |
| Ausstelldatum             | 2024-08-09  |
| Primär-Energieträger      | Fernwärme   |
| Energieverbrauchskennwert | 97.3        |

## Zustand

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Baujahr               | 1906                  |
| Zustand               | teil- / vollrenoviert |
| letzte Modernisierung | 2013                  |

## Ausstattung

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Küche         | Einbauküche        |
| Gäste-WC      | ja                 |
| Fahrstuhl     | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung    | Fernwärme          |
| unterkellert  | JA                 |
| Stellplatzart | Freiplatz          |

## Objekt-Titel

Großzügigkeit im Herzen Schwabings: Stilvoller Altbau mit 6 Zimmern und ruhigem Innenhof-Balkon

## Lage-Beschreibung

Mit Cafés und Restaurants, Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Auch die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Museumsareal strahlen direkt auf Schwabing ab und ziehen ein anspruchsvolles Publikum an.

Online-ID:  
VRSNFGRA

Objekt-Nr.:  
ETW 3752



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt absolut zentral und dabei ruhig, nur wenige Schritte vom Hohenzollernplatz und wenige Minuten vom Elisabethmarkt entfernt. Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. Auch Szene-Bars, angesagte Lokale und zwei Programmkinos liegen in der Nachbarschaft.

Vom Käfer Delikatessenmarkt bis Leo's Sport Club: An der Leopoldstraße gibt es eine Fülle von Annehmlichkeiten. Mit dem Olympiapark, dem Luitpoldpark und dem Englischen Garten bieten drei grüne Oasen zu allen Jahreszeiten Erholung und Entspannung. Der Hohenzollernplatz mit U-Bahn-, Bus- und Tram-Anschluss sowie einer Nachtlinie schafft eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Tageslichtbad, hier Fliesen)
- Einbauküche mit hellen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Edelstahl, ausgestattet mit Cerankochfeld (Bosch), Dunstabzug (Küppersbusch), Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Edelstahlspüle mit Abtropfbecken und hansgrohe-Armatur und Fliesenrückwand (erneuerungsbedürftig)
- Tageslichtbad (2024/25 vollständig renoviert), gestaltet mit Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne (Bette), Glas-Dusche, Doppelwaschtisch (Villeroy & Boch), WC (Geberit), Handtuchwärmer und Deckenstrahlern
- Bad, mit Parkett und weißen Wandfliesen gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Glas-Dusche, Handwaschbecken mit Dornbracht-Armatur, beleuchtetem Spiegelschrank, offenen Regalen, elektrischem Handtuchwärmer, WC und Deckenstrahlern (ernerungsbedürftig)
- Gäste-WC mit Parkett, ausgestattet mit Handwaschbecken mit Grohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel, WC und Glas-Oberlicht
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Teils weiße Holz-Alu-Fenster (Westseite), 2-fach verglast, teils weiße Holzfenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden in Wohn- und Arbeitszimmer
- Elektrische Metall-Jalousien im Esszimmer
- Manuelle Rollläden in den Schlafzimmern zum Teil vorhanden
- Deckenstuck in nahezu allen Räumen
- Weiße Flügeltüren in den Repräsentationsräumen, weiße Kassetten Türen teils mit Glaseinsatz, Schiebetüren zur Küche und zur Garderobe
- Warmwasserbereitung in Küche und Bädern mittels Elektro-Boiler
- Gegensprechanlage
- Balkon zum Innenhof
- Kellerabteil, altbautypisch, ca. 6 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

---

Urban gelegen, mitten in der beliebten Tengstraße, befindet sich diese weitläufige Wohnung im 2. Obergeschoss eines Stadthauses aus dem Jahr 1906. Hinter der dezenten, sehr gepflegten Fassade verbirgt sich ein Altbau-Schmuckstück mit zahlreichen historischen Details. Vom Hochparterre fährt ein Lift bis zur Wohnungsetage.

Ausgesprochen großzügig zeigt sich das flexible Raumangebot, das sich auf ca. 235 m<sup>2</sup> verteilt und einer Familie viel Raum zur individuellen Entfaltung ermöglicht. Repräsentationsräume wie Wohnen und Essen sowie ein Arbeitszimmer weisen nach Westen. Hinzu kommen drei Schlafzimmer, von denen eines durch einen Balkon ergänzt wird. Eine große Wohnküche, zwei Bäder, ein Gäste-WC, eine Garderobe und zwei Abstellkammern komplettieren die Räumlichkeiten. Im Untergeschoss besitzt das Objekt ein altbautypisches Kellerabteil. Ein Außenstellplatz steht im Innenhof zur Verfügung.

Stil und Charme spiegeln sich in den klassischen Altbau-Finessen wider: Herrschaftliche Raumhöhen über drei Meter, reich verzierter Deckenstuck, historische Flügeltüren mit Messingbeschlägen und modernes Parkett unterstreichen das elegante Flair. Neben diesen Vorzügen ist auch die Lage in Schwabing hervorzuheben. Die Hohenzollernstraße lädt zum Bummeln ein, auch der Olympiapark und der Luitpoldpark sind schnell zu erreichen.

## 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

---





