



80339 München

Angesagte City-Lage: Einladend-charmantestes 1,5-Zimmer-Stadtdomizil in saniertem Altbau



400.000 €

Kaufpreis

30 m²

Wohnfläche

1,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30 m²
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.10.2034
Baujahr (Haus)	1882
Energieverbrauchskennwert	90.9
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	400.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	155 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1882
letzte Modernisierung	2014
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Befuerung

Gas



unterkellert

unterkellert

ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Erneueres Stabparkett im Koch-/Essbereich
- Historische Weichholz-Dielen im Wohn-/Schlafbereich
- Maßgeschreinerte Anrichte mit mattweißen Fronten, ausgestattet mit Kühlschrank und Spülbecken
- Duschbad, gestaltet mit anthrazitgrauen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, maßgeschreinertem Unterschrank mit zwei Auszügen und Aufsatzbecken, WC und maßgeschreinertem Einbauregal mit LED-Lichtleiste
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- Deckenmontierte Vorhangschienen
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, mit Fenster und Licht



Beschreibung

In absolut begehrter, zentraler Lage präsentiert sich dieses attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung. Die Schwanthalerhöhe wurde in den letzten Jahren kontinuierlich aufgewertet und gilt als eine der angesagtesten Innenstadtlagen. Mit stilvoll restaurierten Altbaufassaden und versteckten Hinterhöfen vermittelt dieser lebendige und bis heute authentische Münchner Stadtbezirk ein besonders reizvolles Flair. Kurze Wege in die Münchner Altstadt, eine optimale Anbindung an den ÖPNV und eine abwechslungsreiche Gastro-Szene steigert die Attraktivität der Lage zusätzlich.

Das historische Anwesen stammt aus dem Jahr 1882 und besteht aus einem Vorderhaus sowie einem Rückgebäude. Das gesamte Ensemble wurde 2014 hochwertig saniert. Die hier zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in dem bildschönen Vorderhaus, dessen Fassade durch eine grafische Gliederung und horizontale Gesimse im spätklassizistischen Stil besticht. Im Entrée und im charmanten Treppenhaus des Altbaus sind originale erhaltene Details aus dem Baujahr zu bewundern.

Die sehr gepflegten Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 30 m² und werden von Lichtfülle geprägt. Hervorzuheben sind außerdem die luftigen Altbau-Deckenhöhen von ca. 2,70 Metern und die wunderbaren Blicke in die denkmalgeschützte Umgebung. Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerabteil, das wertvolle Abstellflächen bietet.

Lage

Kreativ, bunt, pulsierend: Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen der Schwanthalerhöhe. Das Viertel wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich aufgewertet und gilt als eine der begehrtesten Zentrumsanlagen. Mit stilvoll restaurierten Altbaufassaden und versteckten Hinterhöfen vermittelt dieser bis heute authentische Münchner Stadtbezirk einen ganz besonderen Charme und zieht ein niveauvolles Publikum an.

Das Objekt genießt eine perfekte Infrastruktur. Nur wenige Schritte entfernt, sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und Restaurants vorhanden. Ebenfalls schnell gelangt man zum Forum Schwanthalerhöhe, einem neuen Einkaufszentrum mit mehr als 100 Geschäften, darunter ein Bio-Supermarkt und ein Discounter, aber auch zahlreiche kleine inhabergeführte Läden. In-Restaurants, Ethno-Küchen, Cafés und Bars machen die Schwanthalerhöhe und das direkt anschließende Westend zu einem beliebten Ausgeviertel.

Der versteckte Bavariapark, immer noch ein Geheimtipp, ist als grüne Oase der Erholung und Entspannung schnell erreichbar. Die Festwiese auf der Theresienhöhe liegt in bequemer Laufentfernung, ohne dass die Nähe zur Oktoberfestzeit störend wäre. Mit der ca. 450 Meter entfernten U-Bahn-Station „Schwanthalerhöhe“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

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.

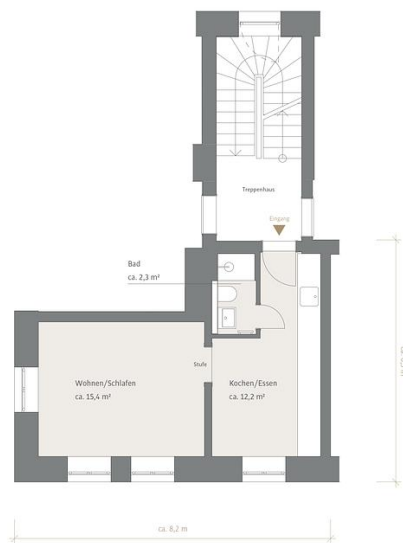
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Plans von **Baum + Partner GmbH**, 10465 Berlin, im Jahre 2022 erstellt. Im Falle von Änderungen sind die Flächen gemäß diesem Plan. Eine eigene Vermessung durch REZOL erfolgt nicht, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	29,9	0,0	29,9
Essen / Kochen	12,2		12,2
Wohnen / Schlafen	15,4		15,4
Bad	2,3		2,3
Gesamt	29,9	0,0	29,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche

