



80469 München

Rarität im Glockenbach: Hochklassiges Wohn-/Gewerbe-Ensemble aus frisch saniertem Altbau & Neubau



16.900.000 €

Kaufpreis

669 m²

Wohnfläche

470 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Vanessa Springer

Tel.: +49 89 15 94 55-17

[anfragen.anlage@riedel-](mailto:anfragen.anlage@riedel-immobilien.de)

[immobilien.de](mailto:anfragen.anlage@riedel-immobilien.de)

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	669 m ²
Grundstücksfläche	470 m ²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	853

Zustand

Baujahr	1890
letzte Modernisierung	2024
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	16.900.000 €
Kaufpreis / qm	19.812,43 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.02.2024
gültig bis	08.02.2034
Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	158.1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓



Beschreibung

Eingebettet in einem der spannendsten und pulsierendsten Stadtteile Münchens, nur wenige Schritte von der Isar entfernt, präsentiert sich dieses hochklassige Dreamteam. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie besteht aus einem vorbildlich sanierten Altbau-Palais von 1890 mit sieben Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten sowie einem hochwertigen Rückgebäude mit Wohn- und Büroflächen, das im Sommer 2026 fertiggestellt wird.

Der Altbau reflektiert wunderschöne historische Details und wurde mit viel Liebe zum Detail epochengetreu saniert. Verteilt über vier Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, umfasst er eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 669 m². Das kurz vor der Fertigstellung befindliche Rückgebäude umfasst zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und bietet eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 184 m². Hervorzuheben ist die Unterkellerung mit einer großzügigen Tiefgarage, die bis Ende Sommer 2026 fertiggestellt wird, was in dieser urbanen Lage einen markanten Mehrwert darstellt.

Ein weiteres Plus ist die hervorragende Lage dieses Ensembles inmitten des äußerst begehrten Glockenbachviertels mit seiner trendigen Mischung aus Szene-Gastronomie und Concept Stores. In die Münchner Altstadt gelangt man zu Fuß; auch der angesagte Gärtnerplatz liegt nur einige Querstraßen entfernt. Ebenfalls optimal ist die ÖPNV-Anbindung.

Lage

Bunt, lebendig, angesagt: Das Glockenbachviertel in der Isarvorstadt zählt zu den begehrtesten City-Wohnlagen Münchens. Die teils historischen Straßenzüge nahe der Isar bestechen durch ihr einzigartiges, pulsierendes Ambiente; belebte Plätze und grüne Oasen laden zum Verweilen ein. Die besondere Mischung aus Geschäften des täglichen Bedarfs, Concept Stores und Szene-Gastronomie begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Nur wenige Schritte von dem angebotenen Ensemble entfernt erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die zu jeder Jahreszeit Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Alter Baumbestand, ausgedehnte Wiesen, Kieselstrand und die kristallklare Isar schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet. Das Müllersche Volksbad, die Muffathalle und das Deutsche Museum eröffnen vielseitige Freizeitmöglichkeiten quasi vor der Haustür. Das angesagte Dreimühlenviertel, das Schlachthofviertel und das Münchner Volkstheater sind ebenso bequem zu Fuß erreichbar wie der Gärtnerplatz und der Viktualienmarkt. So vereint das Objekt die Nähe zu sozialen Treffpunkten, Kultureinrichtungen und der Münchner Altstadt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die U-Bahn-Station „Fraunhoferstraße“; ebenfalls ganz in der Nähe verkehren Tram- und Buslinien.

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.







