



80798 München

Lichtfülle trifft Loft-Style: Dachgeschosswohnung mit zwei Loggien zum Erstbezug



5.200 €

Kaltmiete

159 m²

Wohnfläche

210 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Ott

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	159 m ²
Nutzfläche	210 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	1952
letzte Modernisierung	2025

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.200 €
Nebenkosten	600 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.01.2034
Baujahr (Haus)	1952
Endenergiebedarf	138.2
Primär-Energieträger	Fernwärme
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett, gebürstet und naturgeölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Gäste-WC)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, individuell steuerbar über das BUS-System
- Schreinereinbauküche mit matten, taubenblauen Anti-Fingerprint-Fronten, integrierten Griffleisten, gleichfarbiger, samtmatter Fenix-Arbeitsfläche und Fliesenspiegel in 3D-Optik („Triangle Rombini“ von Mutina), ausgestattet mit Induktionskochfeld mit Muldenlüftung (Bora), Dampfbackofen, Geschirrspüler (beides Miele), Side-by-Side-Kühlschrank mit Eisbereiter (Liebherr), zwei Gefrierschubladen, schwarzer Spüle (Blanco) mit ausziehbarer Schlauchbrause-Armatur und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Masterbad, mit großformatigem Feinstein in Natursteinoptik gestaltet, ausgestattet mit Doppelwaschtisch mit rostroter Fenix-Oberfläche, Holz-Unterschrank und Aufsatzbecken (Kaldewei) mit schwarzen Armaturen (Keuco), eingelassener Badewanne, Dusche inkl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, WC (Duravit), Handtuchwärmer (Zehnder), beleuchtetem Spiegel, Schreinereinbauten und Deckenstrahlern
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit rostroter Fenix-Oberfläche, Holz-Unterschrank und Aufsatzbecken (Kaldewei) mit schwarzer Armatur (Keuco), Dusche inkl. Sitzbank, Rainshower und Shampoo-Nische, WC (Duravit), Handtuchwärmer (Zehnder), beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahler
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch mit Holz-Unterschrank und Aufsatzbecken (Kaldewei) mit schwarzer Armatur (Keuco), WC (Duravit), beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahlern
- Hochwertige Schreinereinbauten: raumhohe Einbauschränke, Garderobenschrank, Sitzbank mit Schuhschrank, Hauswirtschaftsschrank (Entrée), Einbauschränk im Flur, offene Einbauten im Masterbad
- Schwarze Aluminiumfenster und -Fenstertüren („Wing“, Matuschek Manufaktur), Dachflügel Fenster auffahrbar, mit Wind- und Regensensor
- Elektrische, innenliegende Verschattung an nahezu allen Fenstern
- Mattweiß lackierte Innentüren mit schwarzen Edelstahlbeschlägen
- Glas-Lofttür mit schwarzen Profilen zum Ensuite-Bad
- Lichtkonzept: Laufschiene mit individuell platzierbaren Leuchten im Livingbereich, Deckenstrahler nahezu in der gesamten Wohnung
- Klimageräte in allen Wohnräumen
- BUS-System zur Steuerung von Fenstern, Beschattung, Fußbodenheizung und Klimageräten
- Video-Gegensprechanlage
- Loggien mit Bankirai-Dielen, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und elektrischen Markisen
- Abstellfläche im Hinterhof, ca. 9 m²



Beschreibung

Hoch über den Dächern, im 6. Stockwerk (Dachgeschoss) eines vorbildlich instand gehaltenen Mehrfamilienhauses, befindet sich dieses hochkarätige Domizil mit luftigem Studio-Feeling. 2025 wurde das Objekt aufwändig und mit größtem Stilempfinden ausgebaut. Durchgehend verlegtes Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, eine Schreinerküche Markengeräte, elegantes Baddesign, wertvolle Maßeinbauten, große Fensterflächen, Klimaanlage und ein BUS-System schaffen ein einladendes, luxuriöses Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Stil, Design und Komfort gerecht wird.

Die Wohnung umfasst das gesamte, neu ausgebaute Dachgeschoss. Auf ca. 159 m² präsentieren sich ein offener Livingbereich mit integrierter Küche, ein Masterschlafzimmer mit Bad en suite, zwei weitere individuell nutzbare Zimmer, ein Duschbad und ein Gäste-WC. Zwei Loggien mit Weitblick in Süd- und Ostausrichtung genießen viel Sonne und erweitern das Wohnen nach draußen. Der Lift steuert die Wohnung im 6. Obergeschoss direkt an, im 5. Obergeschoss ist ein zusätzlicher Eingang vorhanden. Im Hinterhof ist eine Abstellfläche für die Wohnung vorhanden.

Neben der ebenso stylischen wie hochwertigen Design-Ausstattung begeistert diese Immobilie mit ihrer vorzüglichen Lage unmittelbar am Alten Nördlichen Friedhof. Das stillgelegte Areal zeigt sich als lauschige grüne Oase, die zum Spaziergehen einlädt. Zahlreiche denkmalgeschützte Altbauten in der Nachbarschaft verleihen dem Viertel seinen reizvollen historischen Charme.

Lage

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung befindet sich in der angesagten Maxvorstadt, nahe des Alten Nördlichen Friedhofs. Nur wenige Schritte von der Grenze zu Schwabing entfernt, vereint diese exzellente Lage damit alle Vorzüge dieser beiden pulsierenden Top-Viertel.

Mit den Universitäten, der Kunstakademie und dem Museumsquartier ist die Maxvorstadt ein kulturelles Zentrum, das durch sein lebendiges Flair ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Cafés und Restaurants, trendige Boutiquen, Galerien und Kinos, belebte Plätze und prachtvolle Altbaustraßenzüge stehen für City-Leben auf höchstem Niveau und prägen ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld.

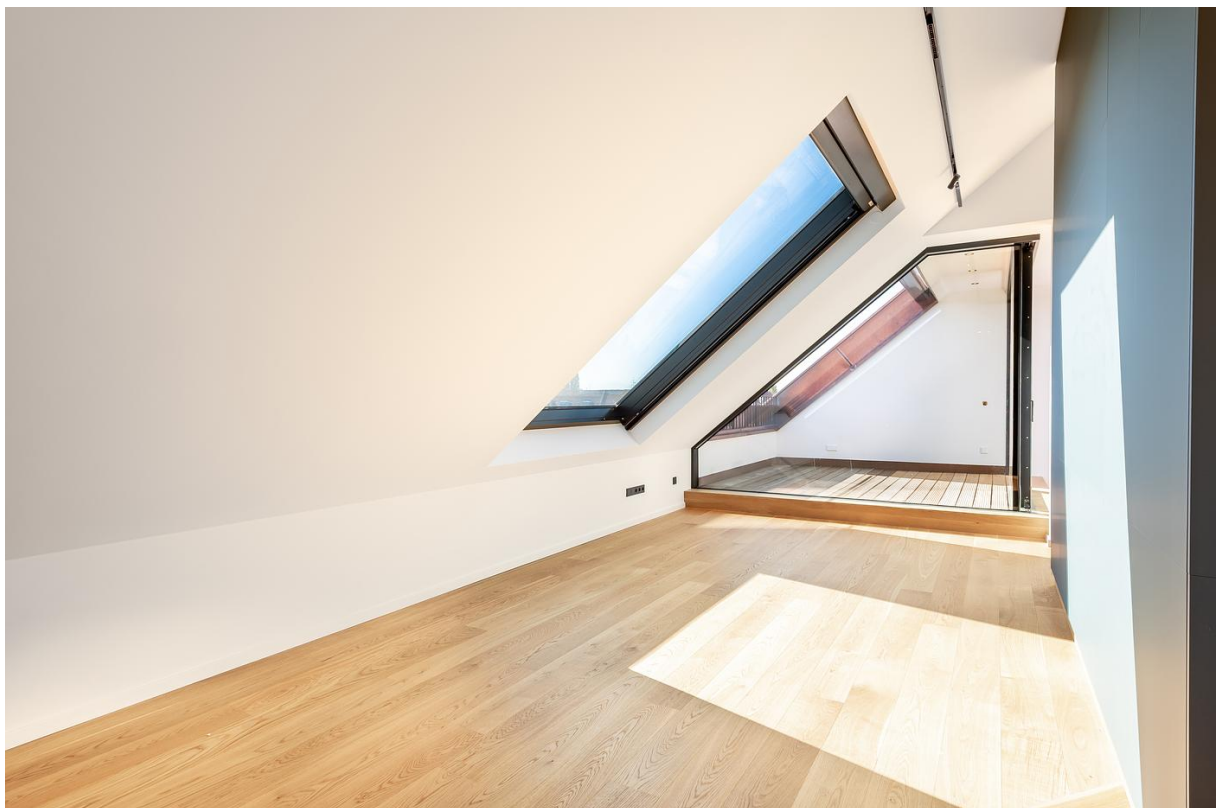
Das Objekt genießt eine hervorragende Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich ein Supermarkt, ein Discounter und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch den historischen Elisabethmarkt erreicht man in wenigen Gehminuten, ebenso wie eine Post, das Isabella-Programmkino und zahlreiche Restaurants. Mit der U-Bahn-Station „Josephsplatz“ (U2) ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

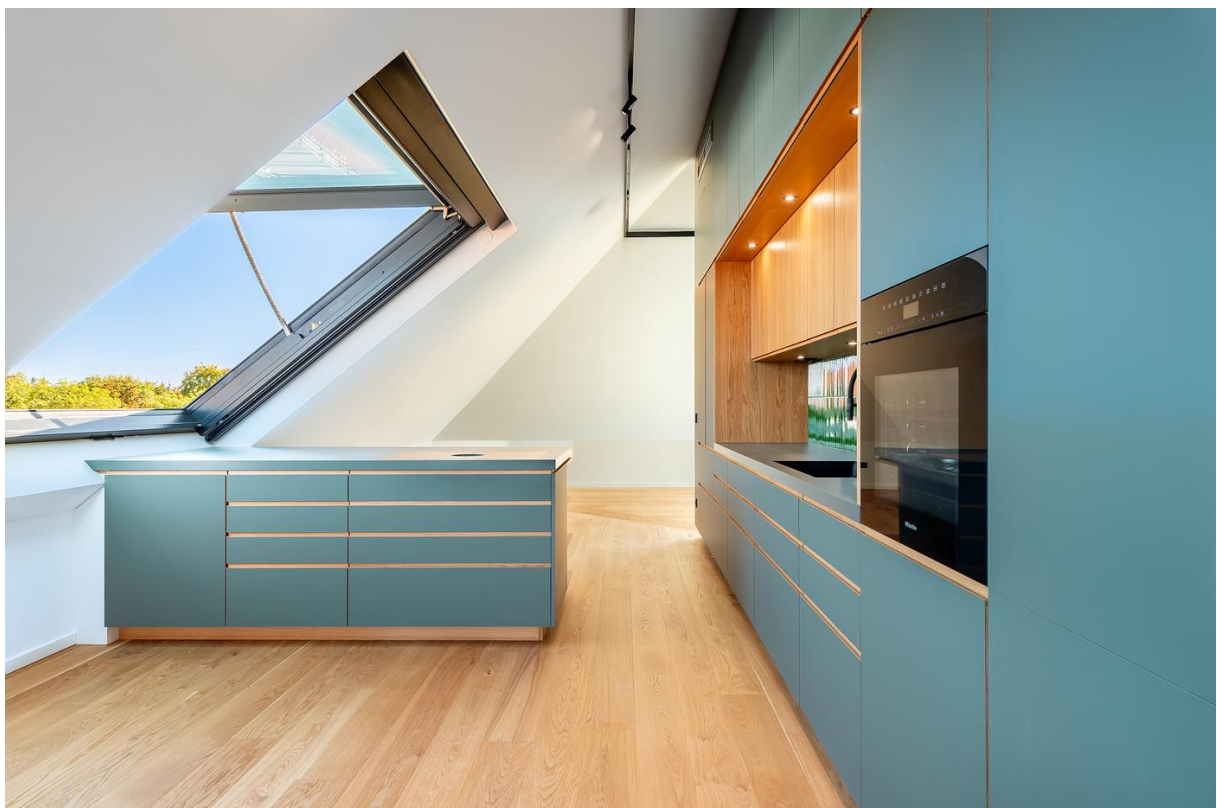
Sonstige Angaben

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.

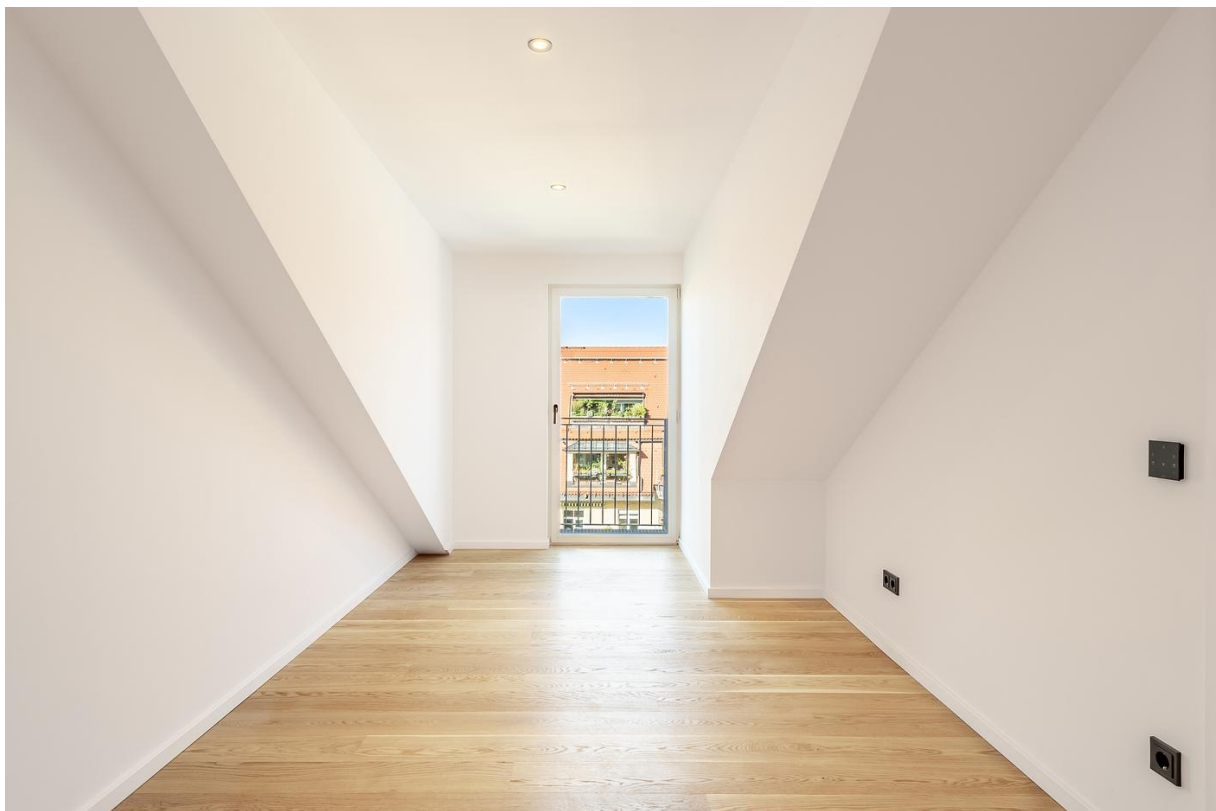
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

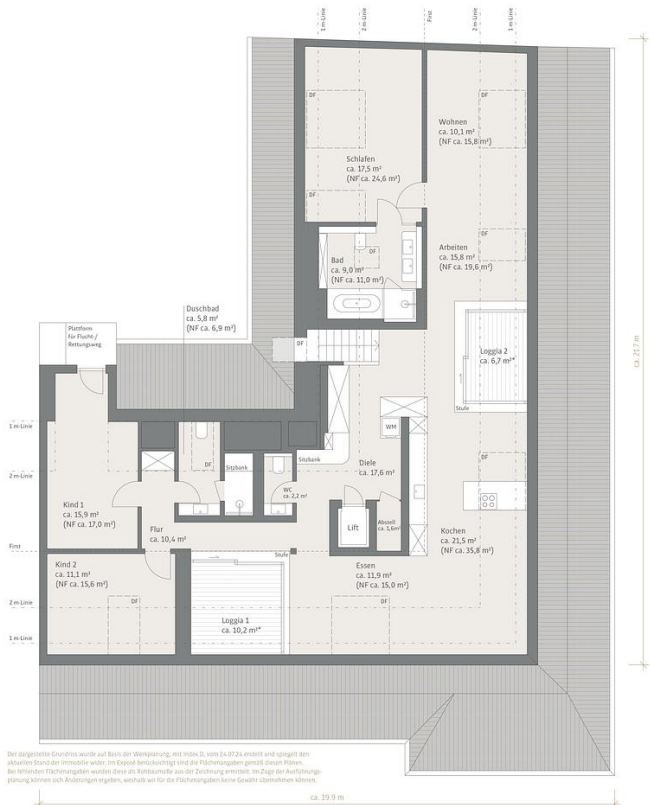












GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	158,9	51,2	210,0
Diele	17,6		17,6
Flur	10,4		10,4
Abstell	1,6		1,6
Kochen	21,5	14,3	35,8
Essen	11,9	3,1	15,0
Wohnen	10,1	5,7	15,8
Arbeiten	15,8	3,8	19,6
Schlafen	17,5	7,1	24,6
Bad	9,0	2,0	11,0
Kind 1	15,9	1,1	17,0
Kind 2	11,1	4,5	15,6
Duschbad	5,8	1,1	6,9
WC	2,2		2,2
Loggia 1 zu 1/2	5,1	5,1	10,2
Loggia 2 zu 1/2	3,4	3,4	6,7
Gesamt	158,9	51,2	210,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
DF = Dachfenster
Raumhöhen von bis zu 3,00 m

