



80805 München

Dachgarten und Terrassen Rarität am Englischen Garten



Virtually Staged

308 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Herbert Zippold

Tel.: 00491743874442

h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	308 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	500 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38 %
-----------------	--------

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.03.2028
Baujahr (Haus)	1970
Energieverbrauchskennwert	263.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- barrierefreie Konstruktion des Hauses vom Keller bis ins 2. Obergeschoss, sowohl vom Eingang als auch von der Tiefgarage
- bodentiefe Fensterelemente mit Schiebetüren
- durchgehende Dachterrasse auf zwei Seiten der Wohnung im 2.OG
- umlaufende Terrasse des gesamten Gebäudes mit reichhaltiger Bepflanzung im DG
- zwei Bäder im 2. Obergeschoss
- Interne Verbindungstreppe vom 2.OG ins DG
- Lift von der TG bis ins 2.OG
- Schwimmbad mit Sauna und Fitnessraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Müllschlucker in jedem Stockwerk
- Einzel-Tiefgaragenstellplatz im Grundbuch eingetragen



Beschreibung

In absoluter Toplage München Schwabing, direkt am Englischen Garten, in einer ruhigen Anliegerstraße gelegen befindet sich eines der schönsten Terrassenhäuser, umgeben von Villen.

Ein Wohnkomplex mit 14 Einheiten über 3 Stockwerke, darüber ein gesamtumspannender begrünter Dachgarten.

Durch die großzügige Eingangshalle mit Sitzgruppe gelangt man über ein geräumiges, lichtdurchflutetes Treppenhaus zu den Wohneinheiten, ebenso durch den Aufzug.

Die außergewöhnliche Maisonettewohnung liegt im 2. OG und der gesamtumspannenden Dachterrasse im 3. OG.

Ein Gesamtflächenumfang des Objekts von ca. 700 qm verteilt sich wie folgt:

2. OERGESCHOSS mit zusammenhängendem Wohnzimmer und Essraum, Schlafzimmer, Küche, Diele, zwei Bäder, separates WC und Terrassenfläche in L Form; 110 qm Wohnfläche, 29 qm anrechenbare Terrasse (1/2 von 58 qm).

DACHGESCHOSS über Wendeltreppe vom 2. OG erreichbar mit Arbeitszimmer oder Bibliothek und einem Wintergarten sowie die umlaufende Dachterrasse, quasi die gesamte Hausfläche abbildend. Arbeitszimmer 36 qm, unbeheizter Wintergarten 16 qm anrechenbar (1/2 von 32 qm), 117 qm anrechenbare Dachterrasse (¼ von 470 qm).

Aufaddiert ergibt sich somit eine Gesamtwohnfläche von 308 qm.

Die untere Terrasse ist reich bepflanzt; oben befindet sich der Dachgarten, auf dem viele Bäume und Sträucher und saisonal unzählige Blumen vorhanden sind. Ein Gemüsegarten liefert frische Kräuter, Salate und Gemüse.

Sport und Entspannung findet man in der Sauna, dem Fitnessraum und dem schönen Schwimmbad mit Blick in den Innengarten. Tiefgarage mit Tageslicht, die Kellerräume sowie Wasch- und Trockenräume befinden sich auf der gleichen unteren Ebene.

Lage

Die nachhaltige und ungewöhnlich stark begrünte Wohnanlage befindet sich in einer kleinen und ruhigen Anliegerstraße in Nordschwabing nur zwei Minuten vom Englischen Garten entfernt. Schwabing, ein Stadtteil in welchem das Leben pulsiert mit vielen Cafés, Restaurant und Kneipen der Universität und Studenten. Auf der anderen Seite die Nähe zum Englischen Garten, der hier im nördlichen Teil wilder und stiller, dafür aber deutlich weniger frequentiert ist. Entlang des Schwabinger Bachs liegen stille Bachläufe und versteckte Weiher mit kleinen Pfaden bis zum begrünten Isarufer. Auf der anderen Seite findet sich hier eine perfekte Biergarten-Infrastruktur mit der Hirschau, dem Aumeister und der Emmeransmühle. Im versteckten Mini Hofbräuhaus sind auffällig viele Gäste mit Hunden anzutreffen.

Neben den Spaziergehen, Walken und Joggen kann man sich in den Anlagen des MTTC Iphitos, Weißblau-Allianz oder Scheck Allwetteranlage sportlich betätigen. Der Englischen Garten ist die grüne Lunge von Schwabing mit einem hohen Freizeit - und Erholungswert.

Die verkehrsgünstige Lage und Anbindung ist wie folgt gegeben:

- Auffahrt Autobahn zum Flughafen in 500 Meter Entfernung;
- Fahrtzeit zum Flughafen 20 Minuten; desselben mit dem Nonstop-Flughafenbus, welcher zu Fuß zu erreichen ist (Haltestelle Nordfriedhof).



U-Bahn U6 in wenigen Gehminuten entfernt fährt in ca. 15 Minuten zum Marienplatz. Schule in Gehweite.
Einkaufsmöglichkeiten reichlich vorhanden, da sich mehrere Supermärkte, Discounter, Apotheke etc. in Gehweite befinden.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 263.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.















