

80539 München

Kaulbachstraße: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und drei Stellplätzen in Bestlage



Kaufpreis
3.195.000 €

Wohnfläche
150 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	157 m ²
Wohnfläche	150 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	3
Wohneinheiten	43

Preise & Kosten

Hausgeld	694 €
Kaufpreis	3.195.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	62.5

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Kaulbachstraße: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und drei Stellplätzen in Bestlage

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:
HLNPTLPF
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3638
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in begehrtester Lage zwischen Siegestor und Englischem Garten. Nur wenige Schritte entfernt, erstreckt sich mit dem Englischen Garten einer der größten innerstädtischen Parks der Welt, der sogar den New Yorker Central Park flächenmäßig übertrifft. Alter Baumbestand, weitläufige Rasenflächen, der Kleinhesseloher See und der ikonische Monopteros vereinen sich zu einem herausragenden Gartenkunstwerk. Das „Seehaus“, der „Aumeister“ und die „Hirschau“ stehen für Entspannung und Genuss, während die Hirschau-Tennisplätze und der MTTC Iphitos zu sportlicher Aktivität einladen.

In der nahen Umgebung sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vom (Bio-)Supermarkt hin zum Käfer Delikatessen-Markt vorhanden, außerdem Apotheken, Banken, Kinos, Fitness-, Tanz- und Yogastudios. Auch vielfältige Gastronomie – vom Asia-Imbiss bis zum Sterne-Restaurant Tantris – steht im Umkreis zur Auswahl.

Ausstattungs-Beschreibung

- Edles Eichen-Dielenparkett (Admonter), naturgeölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder, WC und Hauswirtschaftsraum); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate und das SmartHome-System
- SmartHome-System (Warema) zur Steuerung von Raumtemperatur und Metall-Raffstores
- Lichtvoute mit Farbwechsel in der Diele
- Zeitlos-elegante Einbauküche mit mattgrauen Fronten, Alu-Griffleisten und Koch-/Esstheke, ausgestattet mit Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler (alles Siemens), Insel-Dunstabzug (Miele), zusätzlicher Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr), großem Weinklimaschrank (LG) mit mehreren Kühlzonen und Edelstahl-Spüle
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit grünem Granit („Verde Spluga“), ausgestattet mit maßgefertigtem Mineralguss-Doppelwaschtisch, VolaUnterputzarmaturen, großformatigem Spiegel mit Beleuchtung, Wanne, Handtuchwärmer (Kermi) und Deckenspots; separates WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Mineralguss-Waschbecken samt Unterschrank und Vola-Armatur sowie Deckenspots
- Naturstein-Duschbad, gestaltet mit grünem Granit („Verde Spluga“), ausgestattet mit maßgefertigtem Mineralguss-Waschbecken, Vola-Unterputzarmaturen, großformatigem Spiegel mit Beleuchtung, bodengleicher Glasdusche einschl. Rainshower, integriertem WC, Handtuchwärmer (Kermi) und Deckenspots
- Gäste-WC, gestaltet mit grünem Granit („Verde Spluga“), ausgestattet mit Waschbecken, WC (beides Villeroy & Boch) sowie beleuchtetem Spiegel
- Maßeinbauten (Schreinerei Gerg, Lenggries): Schrankeinbau im Arbeits-/Gästezimmer, begehbare Ankleide mit Schiebetüren und Innenleben
- Extrahohe Innentüren (ca. 2,27 m) mit mattweißem Finish und Design-Beschlägen, Türblätter flächenbündig mit Zarge
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Holzfenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metall-Raffstores, kippbar
- Netzwerkverkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Sicherheitsschließanlage
- Sicherheitsbeschläge an der Wohnungstür
- Süd-Loggia mit Natursteinbelag, Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- XXL-Tiefgaragen-Doppelstellplatz (U2), mit abschließbarem Stromanschluss, zum Parken von zwei Pkw hintereinander, Länge ca. 10,80 m, Breite ca. 2,50 m, Anbringung einer Wallbox ist möglich
- Geräumiger Stellplatz in automatischem Parksystem (U1), max. Fahrzeuglänge 5 m, max. Fahrzeughöhe 1,75 m, max. Fahrzeugbreite ca. 2,30 m; diese TG-Ebene ist per Abfahrtsrampe zugänglich
- Kellerabteil (U2), ca. 6,5 m², mit Licht und Stromanschluss
- Gemeinschaftliche Fahrradabstellflächen auf beiden Ebenen der Tiefgarage
- Gemeinschaftlich genutzter Innenhof, stilvoll begrünt, mit Bronze-Skulptur vor Cortenstahl-Wand, Sitzmöglichkeiten

Objektbeschreibung

Eine fantastische und zugleich außergewöhnlich ruhige Lage im schönsten Altschwabing, nur wenige Schritte vom Englischen Garten entfernt, ein flexibel nutzbarer Grundriss und eine ästhetische, sehr gepflegte Ausstattung: Dieses Objekt bietet alles, was ein hochklassiges Münchner Stadtdomizil ausmacht.

Die Räumlichkeiten sind Teil einer in anspruchsvoller Architektur errichteten Stadtresidenz aus dem Jahr 2014. Die Fassade vermittelt mit Geradlinigkeit und puristischen Hell-Dunkel-Kontrasten einen ersten Eindruck von der Hochwertigkeit. Das repräsentative Foyer begeistert mit Naturstein-Belägen, großflächigen Stahl-Glas-Elementen, einer luftigen Höhe von ca. 5,60 m und einem imposanten Murano-Kronleuchter. Ein Lift führt barrierefrei in das 2. Obergeschoss.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 150 m² und umfasst neben einem Wohn-/Essbereich mit offener Küche einen Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Tageslicht-Bad sowie einen weiteren attraktiven Raum, der sich als kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer oder aber Kinderzimmer anbietet. Ein zweites Bad, ein Gäste-WC und eine Hauswirtschafts- und Abstellkammer machen dieses hochwertige Objekt perfekt. Eine Südloggia mit Blick in den begrünten Innenhof der Premium-Anlage erweitert das Wohnen. Hervorzuheben ist die geschmackvolle Ausstattung, die edles Dielenparkett, eine elegante Einbauküche, Naturstein-Bäder mit Vola-Armaturen und ein SmartHome-System umfasst. Komplettiert wird dieses bezugsbereite Stadtdomizil durch drei Tiefgaragen-Stellplätze und ein Kellerabteil. Beheizt wird mittels Fernwärme.

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





