

80469 München / Isarvorstadt

Klassisch stilvoll: Helle und großzügige Altbau Wohnung mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof - 3. OG



Kaufpreis

1.680.000 €

Wohnfläche

120,45 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

**Immobilienforum
Schwabing Inh. Axel
Dallmann**

Annette Sigle-Hodge

089235193122

a.dallmann@immobilienforum-
schwabing.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	3 m²
Wohnfläche	120,45 m²
Zimmer	4
Gesamtfläche	123,45 m²
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,6 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	430 €
Kaufpreis	1.680.000 €
Aussen- Courtage	3% zuzügl. MWST. des beglaubigten Kaufpreises
Kaufpreis / qm	13.947,7 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-10-05
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	76.80

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	ja
Kabel / Sat-TV	ja
seniorengerecht	ja

Objekt-Titel

Klassisch stilvoll: Helle und großzügige Altbau Wohnung mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof - 3. OG

Lage-Beschreibung

Die Wohnung liegt in der Fraunhoferstraße 1, mitten im beliebten Glockenbachviertel. Cafés, Restaurants, Bars, Geschäfte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Online-ID:
MHBEMVGN

Objekt-Nr.:
AH-1813



Die Isarauen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung. Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Tram und U-Bahn liegen praktisch vor der Haustür.

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung durch die zum Innenhof ausgerichteten Wohnbereiche eine angenehm ruhige Atmosphäre – ideal für alle, die urbanes Leben und Rückzug miteinander verbinden möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Die sanierte Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung mit klassischem Altbaucharme. Rund drei Meter hohe Decken und Eichen-Fischgrätparkett verleihen den Räumen eine großzügige und stilvolle Atmosphäre.

Die voll ausgestattete Wohnküche führt direkt auf den Balkon. Das Badezimmer verfügt über Dusche und Badewanne, Einbauschränke im Schlafzimmer und Flur bieten zusätzlichen Stauraum.

Auch das Gebäude präsentiert sich sehr gepflegt: Ein repräsentativer Eingangsbereich, ein modernes Treppenhaus, Personenaufzug sowie überdachte Fahrradstellplätze im Innenhof sorgen für zusätzlichen Komfort.

Objektbeschreibung

Diese sanierte Altbauwohnung in der Fraunhoferstraße 1 verbindet urbanes Wohnen im Herzen des Glockenbachviertels mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Das Hauptschlafzimmer sowie die großzügige Wohnküche mit Balkon sind zum geschützten Innenhof ausgerichtet und schaffen einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Der Grundriss umfasst vier Zimmer, eine geräumige Wohnküche, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen Balkon. Aktuell sorgen eingezogene Trockenbauwände in zwei Zimmern für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und eine besonders flexible Raumaufteilung. Werden diese Wände entfernt, entstehen wieder großzügige zum Teil miteinander verbundene Räume mit klassischen Flügeltüren.

Hohe Decken, Eichen-Fischgrätparkett und ein grüner antiker Kachelofen als besonderes historisches Stilelement unterstreichen den charaktervollen Altbaucharme der Wohnung. Ein ideales Zuhause für alle, die stilvolles, zentrales Wohnen mit Ruhe und besonderem Ambiente verbinden möchten.

sonstige Angaben

Laut Angaben des Eigentümers ist die Wohnung immer wohl temperiert - angenehm kühl im Sommer und im Winter ebenfalls nicht kalt - daraus ergeben sich die relativ niedrigen monatlichen Heizkosten in Höhe von 139 €.

Höhe des Hausgeldes: 430 €

Darin enthaltene monatliche Heizkosten: 139 €

Höhe der Rücklagen zum 31.12.25: 62.823 €

Es gibt die Möglichkeit, einen gemieteten, großzügigen Stellplatz des Eigentümers zu übernehmen, der sich schräg gegenüber in einer Tiefgarage befindet. Monatliche Miete 175 €.

Insgesamt gibt es 9 Wohnungen im Haus.

Zur Wohnung gehört ein kleines, ca. 3 qm großes Kellerabteil.







