



**80803 München**

Raritätenlage von Schwabing - Imposante  
Altbauwohnung



**2.740 €**

Kaltmiete

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**88 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



GRAF

**Ihr Ansprechpartner**

**Graf Immobilien GmbH**

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

[lucia.ivinac@grafimmo.de](mailto:lucia.ivinac@grafimmo.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	86

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	2.740 €
Warmmiete	2.950 €
Nebenkosten	210 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	210 €
Gesamtbelastung brutto	2.950 €
Mietpreis / qm	31,86 €
Kaution	8.220 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.12.2027
Baujahr (Haus)	1925
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	08.04.2026
Haustiere	✓

## Zustand

Baujahr	1925
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- 3 Zimmer
- ca. 88 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1925
- attraktives Treppenhaus
- 1. Obergeschoss
- angenehme Raumhöhe von ca. 2,70 Meter
- lichtdurchflutete Räume
- Isolier-Doppelverglasung
- Parkett
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Spülmaschine
- hell gefliestes Bad mit Wanne und Fenster
- separates WC mit Fenster
- familienfreundliche Umgebung
- sehr großes eigenes Kellerabteil
- eigener Waschmaschinenplatz im Keller
- großer Gemeinschaftsgarten
- ruhige Straße



## Beschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Baujahr 1925 und bietet eine Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Lage in München, sondern auch durch typische Altbau-Elemente wie eine angenehme Deckenhöhe von etwa 2,70 m. Ein besonderes Highlight ist die nach Osten ausgerichtete Loggia, die von der Küche aus zugänglich ist und sich ideal für ein Frühstück in der Morgensonne eignet.

Beim Eintreten in die Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen, quadratischen Flur. Auf der linken Seite befinden sich das Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie die Küche. Diese ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Granitarbeitsplatte und Spülmaschine ausgestattet. Direkt angrenzend liegt eine praktische Speisekammer mit Außenlüftung.

Die rechte Seite des Flures führt zu den Wohnräumen: ein geräumiges Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet, sowie ein Schlafzimmer. Alle Räume sind nach Westen ausgerichtet und profitieren von der Abendsonne. Zudem sind sie mit gepflegtem, aufgearbeitetem Parkettboden ausgestattet.

Im Zuge von Renovierungsmaßnahmen vor etwa acht Jahren wurden unter anderem die Holzfenster, die Heizungsanlage sowie die Klingelanlage erneuert. Auch die Elektrik und Wandoberflächen wurden modernisiert, und das originale Parkett in den Wohnräumen wurde abgeschliffen. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über ein neues Dach, wodurch aktuell nur geringer Instandhaltungsbedarf besteht.

Ein weitläufiger, parkähnlicher Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum mit eigenem Anschluss für eine Waschmaschine. Sowohl im Keller als auch im Innenhof sind ausreichend Fahrradstellplätze vorhanden.

## Lage

Schwabing-West gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens. Der Stadtteil liegt im nördlichen Bereich der Stadt, westlich der Isar und oberhalb der Maxvorstadt. Mit bekannten Plätzen wie dem Kurfürstenplatz, Hohenzollernplatz und Elisabethplatz bietet die Umgebung ein besonders lebendiges und zugleich charmantes Stadtbild.

Ein beliebter Treffpunkt im Viertel ist der Elisabethmarkt, der bereits seit den 1950er-Jahren besteht. Hier finden sich zahlreiche Stände mit hochwertigen, regionalen Produkten – von Käsespezialitäten über Bio-Fleisch und Fisch bis hin zu frischen Blumen.

Der Kaiserplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung und ergänzt das attraktive Umfeld.

Für Erholung und Freizeit bietet sich der nahegelegene Luitpoldpark an. Ob Sport am Morgen oder entspannte Spaziergänge – der Park überzeugt mit großzügigen Grünflächen. Besonders beliebt ist der rund 37 Meter hohe Hügel, von dem aus sich ein weiter Blick über den Münchner Norden genießen lässt. Im Winter verwandelt sich die Wiese mit Blick auf den Olympiaturm und die Highlight Towers in einen beliebten Rodelhang.

Die Infrastruktur in Schwabing-West ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind zahlreich vorhanden und bequem erreichbar.



ca. 250 m zur U-Bahn-Station Münchner Freiheit  
ca. 200 m zur U-Bahn-Station Bonner Platz

## Sonstige Angaben

---

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

Bei der hier angebotenen Mietwohnung wird es einen Staffelmietvertrag geben.









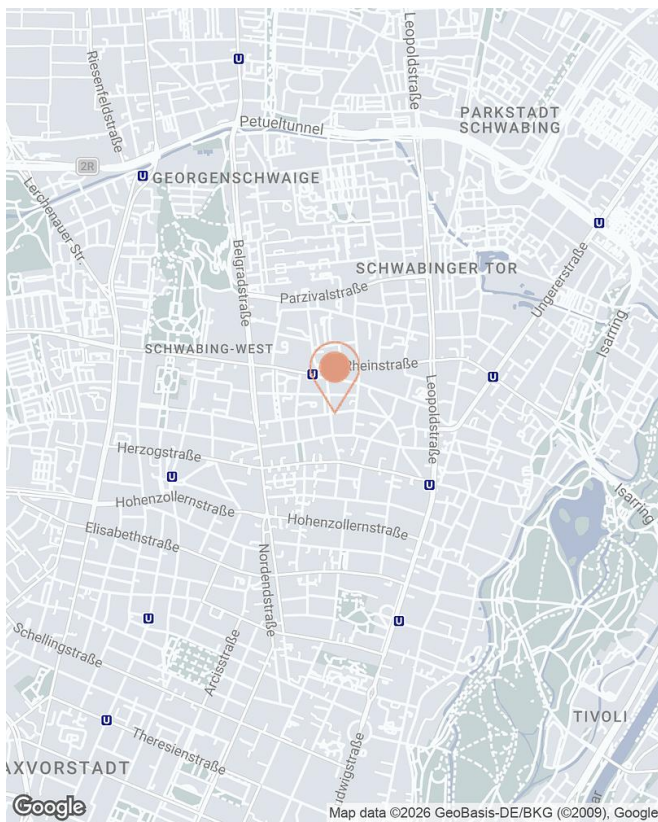














  
GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac  
Vertrieb  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 152 256 948 77  
[lucia.ivinac@grafimmo.de](mailto:lucia.ivinac@grafimmo.de)