80469 München / Isarvorstadt

Kombination Arbeiten und Wohnen nähe Gärtnerplatz: Repräsentativer Altbau mit Stuck im 3. OG

Kaufpreis
1.680.000 €

Bürofläche
120,45 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Bürofläche	120,45 m²
Zimmer	4
Gesamtfläche	120,45 m²
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	120.45

Preise & Kosten

Hausgeld	430 €
Kaufpreis	1.680.000 €
Außencourtage	3,57% incl.MWST. des beglaubigten Kaufpreises
stp_sonstige_stellplatzmiete	175 €

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	05.10.2028
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	76.80

Objekt-Titel

Kombination Arbeiten und Wohnen nähe Gärtnerplatz: Repräsentativer Altbau mit Stuck im 3. OG

Lage-Beschreibung

Die Wohnung liegt in der Fraunhoferstraße 1, mitten in der beliebten Isar-Vorstadt und fußläufig zum Viktualienmarkt und Marienplatz sowie zu den beliebten Isarauen und dem Gärtnerplatz. 2 Tramstationen und die U-Bahn Fraunhofer Straße sind in unmittelbarer Nähe.

Online-ID: EVTMHVRG

Objekt-Nr.: AH-1833

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Trotz der zentralen Lage ist das Objekt durch die sanierten Fenster angenehm ruhig, zum Teil zum Innenhof ausgerichtet mit herrlichem Weitblick. Ideal zur Nutzung als Büro oder Praxis - mit gleichzeitiger Wohnmöglichkeit.

Ausstattungs-Beschreibung

Dieses Objekt ist komplett saniert (wie das ganze Haus). Rund 3 Meter hohe Stuckdecken, Eichen-Fischgrätparkett und Flügeltüren mit klassischen Beschlägen verleihen einen unverwechselbaren Charme.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr stilvolle Wohn-Gewerbeeinheit in der Fraunhofer Straße 1, 3. OG. Das Objekt hat hohe Stuckdecken, einen Echtholz Parkett Boden sowie eine stylische Wohnküche mit Balkon zum ruhigen Innenhof, mit Blick auf das "Seven". Es gibt ein weiteres Zimmer zum Innenhof, das - bei teilgewerblicher Nutzung - ein perfektes Schlafzimmer wäre. 3 weitere Zimmer - zum Teil per Flügeltüren verbunden, sind für eine Nutzung als Büro oder Praxis bestens geeignet. Es gibt ein separates WC. Sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und viel Licht.

sonstige Angaben

Aktuell sind Trockenbauwände in dem größten Zimmer eingezogen, da das Objekt als Wohnung genutzt wird. Diese Wände werden nach Auszug (des Eigentümers, der im Moment noch dort wohnt) entfernt, die Böden abgeschliffen und Wände weiß gestrichen.

Es gibt einen Personenlift, der bis zur Eingangstür führt. Außerdem einen überdachten Fahrrad Abstellplatz sowie ein kleines Kellerabteil.

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 Einheiten im Haus - teils gewerblich, teils zu reinen Wohnzwecken genutzt.

Impressionen

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de