



80336 München

Mittendrin hoch hinaus: 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse



2.140.000 €

Kaufpreis

154 m²

Wohnfläche

167 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Tanja Stich

Tel.: +49 89 15 94 55-84

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m ²
Nutzfläche	167 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	20

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.140.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	730 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1891
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1891
letzte Modernisierung	2018
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Ahorn-Stabparkett, teilweise belegt mit Teppichboden, auf beiden Ebenen; weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Küchenzeile (Nolte) mit mattweißen Fronten und dunkler Granit-Arbeitsplatte; ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens) sowie Edelstahl-Spüle
- Duschbad (4. Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Wand- und rostbraunen Bodenfliesen in Stein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Echtglastür (Sprinz), Sitzbank und beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch einschl. Unterschrank, Aufsatz-Waschschüssel und Unterputz-Armaturen (Dornbracht „Tara“), Spiegel, WC, Wandleuchte, Fußbodenheizung und Deckenspot
- Duschbad (5. Obergeschoss), analog zum Duschbad im 4. Obergeschoss gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche einschl. Echtglasabtrennung (Sprinz), Waschbecken (Duravit „Vero“), Grohe Armatur, Spiegel, WC, Wandleuchte, Fußbodenheizung und elektrischem Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Flur (4. Obergeschoss), abtrennbar als Hauswirtschaftskammer
- Deckenspots in einigen Räumen
- Weiße Kassettentüren
- Fenster, 2-fach-isolierverglast
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Gefliestes, helles Kellerabteil, Nr. 19, ca. 10 m², mit Licht und Steckdose
- Gemeinschaftlicher Wasorraum im Untergeschoss mit eigenem Geräte-Stellplatz



Beschreibung

Überwältigende Lichtfülle, Geräumigkeit, ein ideal entzerrter Grundriss über zwei Ebenen und eine sehr begehrte, zentrale Lage: Dieses Objekt bietet alles, was ein perfektes Stadtdomizil ausmacht. Die Räumlichkeiten befinden sich im 4. und 5. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1891, der dank seiner Fassade im Stil der Neurenaissance und der Lage als Eckgebäude besondere Präsenz gewinnt. Es ist ein Lift vorhanden.

2018 entstanden die Räumlichkeiten in der aktuellen Form. Im 4. Obergeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen, ein Schlafzimmer mit Duschbad en suite und ein Balkon zum Hof untergebracht. Vom Wohnbereich blickt man auf die Frauenkirche. Auf der Maisonetteebene im 5. Obergeschoss stehen eine bildschöne, geräumige Galerie, ein zweites Schlafzimmer, ein zusätzliches Duschbad und eine Abstellkammer zur Verfügung. Ein Highlight ist die Dachterrasse, die einen weiten Panoramablick eröffnet und in dieser urbanen Umgebung ein wunderbares Outdoor-Refugium darstellt.

Die Ausstattung umfasst Ahorn-Stabparkett mit Fußbodenheizung, eine weiße Marken-Küchenzeile mit Siemens-Geräten und eine zeitlose Badgestaltung. Durch großflächige Liegefenster flutet auch bei bedecktem Himmel enorm viel Licht in die Räume. Komplettiert wird die Wohnung durch einen ca. 10 m² großen, hellen Kellerraum. So entsteht im Herzen der Ludwigsvorstadt, nur wenige Schritte vom Kaiser-Ludwig-Platz und der Theresienwiese entfernt, ein höchst attraktives, sofort bezugsbereites Domizil.

Lage

Die Ludwigsvorstadt zählt zu den äußerst gesuchten City-Wohnlagen Münchens mit pulsierendem Ambiente. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Dachgeschoss-Maisonettewohnung befindet sich nur wenige Schritte vom historischen Kaiser-Ludwig-Platz und der Theresienwiese entfernt, im unmittelbaren Anschluss an das „Komponistenviertel“, das von herrschaftlichem Flair und Grünflächen mit altem Baumbestand geprägt wird. Noch heute begeistert dieses im 19. Jahrhundert von namhaften Münchner Architekten wie Gabriel von Seidl und Leo von Klenze geplante Villenquartier mit gründerzeitlichen Stadtpalais und prachtvollen Fassaden.

In wenigen Gehminuten gelangt man zum Goetheplatz und in die Lindwurmstraße, wo Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kinos, Banken und Apotheken vorhanden sind. Das benachbarte Schlachthofviertel bietet In-Lokale und Bars; ein Highlight ist das Münchner Volkstheater mit seinen hochkarätigen Aufführungen. Mit dem Forum Schwanthalerhöhe steht wenige Radminuten entfernt eine moderne Shopping-Mall mit hochwertigem Angebot zur Verfügung. Auch die Isarauen mit ausgedehnten Laufwegen, Erholungsflächen und der kristallklaren Isar sind schnell erreicht – ein großes Plus an Lebensqualität.

Die nahe U-Bahn-Station „Goetheplatz“ sorgt für eine perfekte Anbindung an den ÖPNV. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Nähe.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

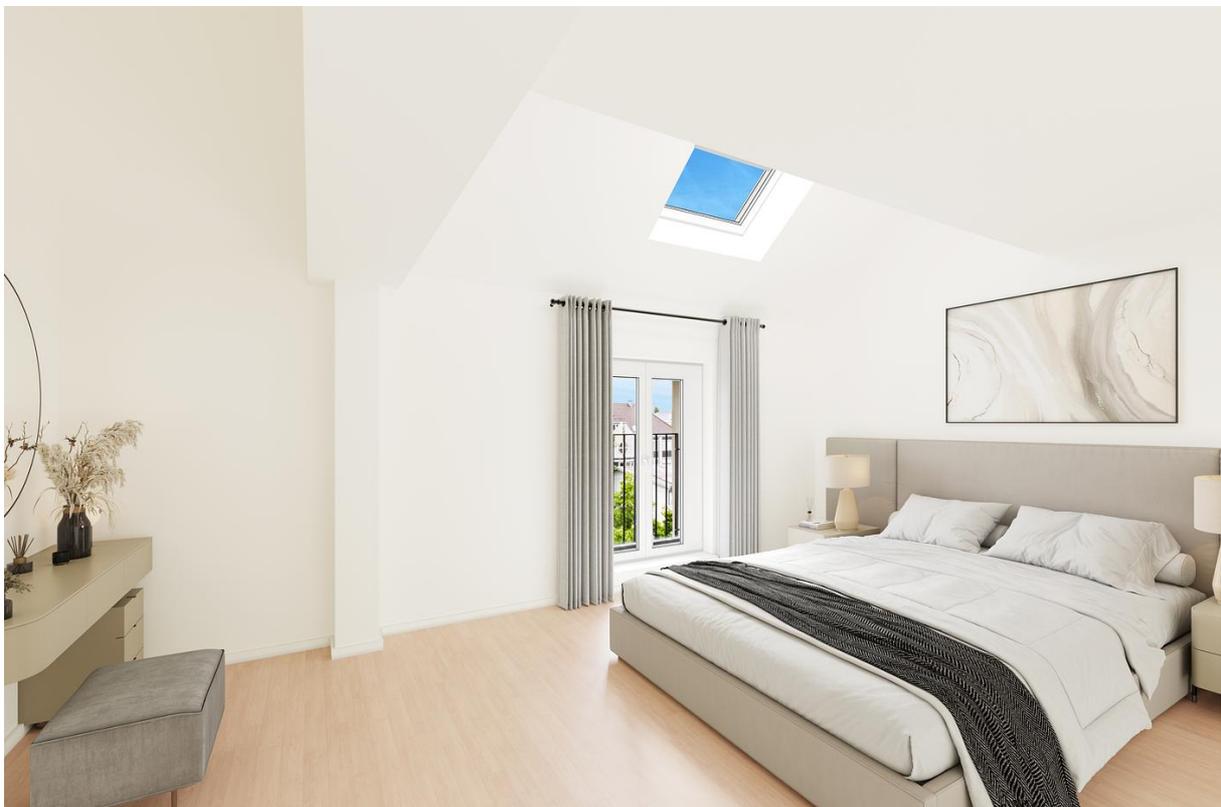
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH



und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











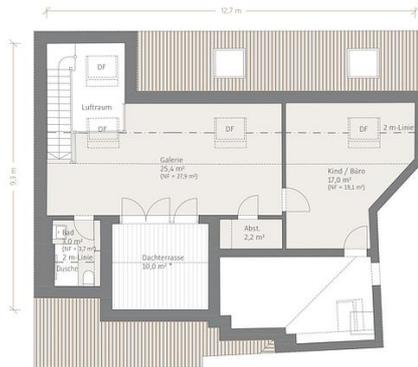
GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	101,2	3,2	104,3
Wohnen	36,2	1,4	37,6
Essküche	26,8		26,8
Schlafen	22,2		22,2
Flur	8,3		8,3
Bad	6,0		6,0
Balkon zu 1/2	1,8	1,8	3,6
4. Obergeschoss	101,2	3,2	104,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von ca. 2,47 m
bis zu 5,00 m





GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
5. Obergeschoss	52,7	10,2	62,9
Galerie	25,4	2,5	27,9
Kind / Büro	17,0	2,0	19,1
Bad	3,0	0,7	3,7
Abst.	2,2		2,2
Dachterrasse zu 1/2	5,0	5,0	10,0
5. Obergeschoss	52,7	10,2	62,9

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,90 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	101,2	3,2	104,3
5. Obergeschoss	52,7	10,2	62,9
Gesamt	153,9	13,4	167,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben