



**80333 München**

Klassische Eleganz im "Ludwig": 3-Zimmer-Luxus-Domizil mit Liftlanding, Terrasse und Stellplätzen



**5.300.000 €**

Kaufpreis

**214 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**232 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Michael Ostermaier  
Tel.: +49 89 15 94 55-65  
[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	214 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	232 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	72

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	5.300.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	916 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.01.2018
gültig bis	17.01.2028
Baujahr (Haus)	2018
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	69
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 2018  
Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Direkter, stufenfreier Liftzugang vom Straßenniveau und der Tiefgarage
- Eiche-Fischgrätsparkett, geölt, durchgehend in der gesamten Wohnung verlegt (Mauz Parkett), ausgenommen die Bäder, das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum, (hier Naturstein); hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, regulierbar per BUS-System
- BUS-System (Busch-Jaeger) für die Türkommunikation (mit Außenkameras an beiden Hauseingängen und Speicherung der Bilder) sowie zur Steuerung der Raumtemperatur, der Rollläden und der Beleuchtung (zentraler Aus-Schalter)
- bulthaup-Einbauküche mit weißen, grifflosen Hochglanz-Fronten, Kochinsel und Dekton-Arbeitsflächen in edler Naturstein-Optik, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, kombiniertem Mikrowellengerät mit Dampfgerar, zwei Wärmeschubladen, Geschirrspüler, Kaffee-Vollautomaten, einem XXL-Kühlschrank mit 0°-Boxen (alles Miele) und 2-Zonen-Weintemperierschrank (Liebherr); Tiefkühlgerät im Hauswirtschaftsraum
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit Kalkstein „Azul Monica“, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche samt Rainshower und Shampoo-Nische, Naturstein-Doppelwaschtisch samt zwei Einsatzbecken (Villeroy & Boch), Unterschrank und Unterputz-Armaturen (Dornbracht „MEM“), Spiegelschrank samt LED-Lichtband, WC, Bidet (beides Villeroy & Boch), Deckenspots, Deckenlautsprecher, Springrollo (Wood & Washi) und Handtuchwärmer (Zehnder)
- Tageslicht-Gästebad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche samt Rainshower und Shampoo-Nische, Naturstein-Waschtisch samt Einsatzbecken (Villeroy & Boch), Unterschrank und Unterputz-Armatur (Dornbracht „MEM“), Spiegelschrank, WC (Villeroy & Boch), Deckenspots, Deckenlautsprecher, Handtuchwärmer (Zehnder) und Springrollo (Wood & Washi)
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch samt Einsatzbecken (Villeroy & Boch) und Unterputz-Armatur (Dornbracht „MEM“), großflächigen Spiegeln, Deckenspots, Design-Pendelleuchte und WC (Villeroy & Boch)
- Maßeinbauten mit Holz-Innenleben und teils Innenbeleuchtung (Schreinerei Kellner, München): Garderobenschränke, Verkleidung der technischen Schaltkästen in der Diele, Schrankeinbauten und beleuchtete Vitrinen im Essbereich, Schrankeinbauten und integrierte Sitzbank in der Masterankleide, Bibliotheks- und Schrankeinbauten in der Gäste-Suite, Schrankeinbauten im Hauswirtschaftsraum
- Occhio-Lichtkonzept mit zahlreichen Occhio-Mito-Leuchten in nahezu allen Räumen, ergänzt durch Decken-Einbausspots



- Bang & Olufsen-Soundsystem mit zwei Stand-Lautsprechern im Wohnbereich und deckenbündigen Lautsprechern in mehreren Räumen
- Drei Bang & Olufsen-TV-Geräte, 90° schwenkbar im Wohnbereich, angeschlossen an das Soundsystem
- Weiße Innentüren mit profilierten Türstücken und modernen Edelstahlbeschlägen
- Doppelflügeliges Glas-Türelement zum Wohn-/Essbereich
- Massive Holzfenster mit Aluminium-Vorsatzschalen, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden, steuerbar per BUS-System
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mittels passiver Nachströmöffnungen, aktiver Entlüftung in Bädern und Küche
- LAN-Verkabelung (CAT-Datennetz)
- Süd-Loggia mit schmiedeeiserner Brüstung, Natursteinbelag, Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Nordterrasse mit Glasbrüstung, Natursteinbelag, Beleuchtung, Steckdose, Wasseranschluss, bepflanzten Containern und Bewässerungssystem
- Video-Türkommunikation über das BUS-System samt Speicherung der Bilder
- Im Kaufpreis inkludiertes Mobiliar (Neue Werkstätten, Living Divani, Cassina, Knoll International, Jov, Schramm u.&nbsp;a.): zwei Sofas, zwei Couchtische, Konsoltisch, Esstisch und sechs Stühle, zwei Teppiche im Wohn-/Essbereich, zwei elektrisch verstellbare Boxspring-Betten à 1,20 m Breite und 2,20 m Länge
- Zwei XXL-Tiefgaragen-Einzelstellplätze (UG1) für vier Fahrzeuge, nebeneinanderliegend, Gesamtbreite ca. 5,70 m, Länge ca. 11,20 m
- Kellerabteil (UG2), ca. 4,5 m<sup>2</sup>, mit Licht, Steckdose und Aluminium-Regalen
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum mit Parksystem (UG1)
- Gemeinschaftlicher Kinderwagenraum (UG1)
- Glasfaseranschluss im Haus (300 Mbit Internet)



## Beschreibung

Im Herzen Münchens und dennoch absolut ruhig und friedlich: Diese ebenso hochkarätige wie großzügige Stadtwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss des exklusiven, 2018 fertiggestellten Neubau-Projekts „Ludwig“, das München um eine Immobilie der Spitzenklasse bereichert. Nur wenige Schritte vom Karolinenplatz entfernt und in bequemer Laufnähe zur Bayerischen Staatsoper, zu den großen Münchner Theatern, zum Viktualienmarkt und zur Maximilianstraße gelegen, präsentiert sich dieses Objekt inmitten des historisch geprägten Briener Quartiers.

Neben der fantastischen Lage ist das unter professioneller Leitung entstandene Interiordesign hervorzuheben. Da die Eigentümer bereits in der Bauphase Einfluss auf die Innenausstattung nahmen, entstand ein Zuhause von außergewöhnlicher Klasse und Individualität. Edles Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, eine bulthaupt-Küche, wertvolle Schreiner-Maßeinbauten, elegante Naturstein-Bäder, ein B&O-Soundsystem, ein Occhio-Lichtkonzept und ein BUS-System schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld. Dank des privaten Liftzugangs erreicht man die Wohnung von der Tiefgarage direkt und stufenfrei.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 214 m<sup>2</sup> und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Süd-Loggia, einen Masterbereich und ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en suite. Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum machen dieses anspruchsvolle Objekt perfekt. Komplettiert wird die Wohnung durch ein Kellerabteil und zwei XXL-Stellplätze für vier Fahrzeuge.

## Lage

Dieses hochklassige Domizil befindet sich nur wenige Schritte vom historischen Karolinenplatz entfernt, der durch seine klassizistische Gliederung, den monumentalen Obelisken und die rund ums Jahr zauberhafte Bepflanzung begeistert und zu den stimmungsvollsten, prägendsten Plätzen der Stadt zählt. Hier, am noblen Briener Quartier, geht die lebendige, kreative Maxvorstadt in die Münchner Altstadt über; das zum Kauf angebotene Objekt vereint das Beste aus beiden Welten.

Kunst & Kultur, Genuss & Shopping quasi vor der Haustür: Der Odeonsplatz und der Hofgarten, die Bayerische Staatsoper und die besten Münchner Theater, die Fünf Höfe und die prachtvolle Maximilianstraße, internationale Top-Hotels, Sterne-Restaurants und das Dallmayr Delikatessenhaus liegen ebenso in Laufnähe wie der Königsplatz mit dem Lenbachhaus, der Glyptothek und der Antikensammlung sowie das Kunstareal mit den drei Pinakotheken und dem Museum Brandhorst. Zum Café Luitpold, zum Literaturhaus mit der Brasserie „OskarMaria“ und zum „Schumann's“ auf der Ludwigstraße sind es nur wenige Gehminuten.

Im nahen Umkreis findet man auch Geschäfte des täglichen Bedarfs. Durch die U-Bahn-Stationen „Odeonsplatz“ (U3/U6, U4/U5) und „Königsplatz“ (U2) sowie Tram- und Buslinien ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## 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.



















**GRUNDRISS**  
**5. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
5. Obergeschoss	214,0	17,8	231,8
Ankleide	16,5		16,5
DU/WC	6,5		6,5
Flur/Empfang	23,8		23,8
HWR	12,1		12,1
Küche	11,7		11,7
Masterbad	12,8		12,8
Schlafen	25,7		25,7
WC	3,4		3,4
Wohnen/Essen	58,7		58,7
Zimmer	25,0		25,0
Loggia zu 1/2	4,0	4,0	7,9
Balkon zu 1/2	0,3	0,3	0,7
Dachterrasse zu 1/2	13,5	13,5	27,0
<b>Gesamt</b>	<b>214,0</b>	<b>17,8</b>	<b>231,8</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von ca. 2,56 bis 2,67 m

