80538 München

Nähe Isar und Englischer Garten: Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon

780.000 €
Kaufpreis

64 m²
Wohnfläche

67 m²
Nutzfläche

2
Zimmer

RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Kristina Hofmann
Tel.: +49 89 15 94 55-54
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m²
Nutzfläche	67 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	30

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	780.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	429 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.07.2034
Baujahr (Haus)	1998
Energieverbrauchkennwert	96,1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Befeuerung	
Gas	✓

Stellplatzart	
Duplex-Garage	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Marmor-Fliesen (hellgrau) in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, hier blau-weiße Keramikfliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Erneuerungsbedürftige Küchenzeile, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler (alles Siemens), Abluft-Dunstabzug (Ignis) und Edelstahl-Spüle
- Bad, gestaltet mit hellgrauen Marmor-Fliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden im Schlafzimmer, im Wohn-/Esszimmer und in der Küche; Verschattung im wintergartenähnlichen Erker-Vorbau
- Manuelle Raumbelüftung im Schlafzimmer
- Westbalkon mit Beleuchtung und Steckdose
- Video-Gegensprechanlage
- Ein-Schlüssel-Prinzip
- Duplex-Stellplatz oben
- Kellerabteil, ca. 5 m²

Beschreibung

Toplage im noblen Lehel, ein großzügiger, ideal gegliederter Grundriss und eine ideale Anbindung an den ÖPNV: Diese 2-Zimmer-Wohnung bringt alles mit, was ein perfektes Stadtdomizil ausmacht. Dank der Nähe zur Münchner Altstadt, zur Bayerischen Staatsoper, den Kammerspielen und dem Residenztheater, dem Marienplatz und der Maximilianstraße mit Flagship-Stores internationaler Luxus-Marken bietet das Lehel eine exzellente Lebensqualität. Nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt erstreckt sich der Englische Garten mit seiner idyllischen Parklandschaft und gemütlichen Biergärten. Auch die Isar erreicht man mit wenigen Schritten.

Ein ausgezeichneter Grundriss und Lichtfülle prägen die Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 64 m² und umfasst neben einem großzügigen Eingangsbereich ein schönes Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Bad.

Hinzu kommt ein äußerst charmanter Westbalkon mit Ausrichtung in einen Innenhof mit altem Baumbestand. So steht im Herzen Münchens ein luftiger Freiraum mit Aussicht ins Grüne zur Verfügung. Komplettiert wird dieses Objekt durch ein Kellerabteil und einen Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Es ist ein Lift vorhanden.

Lage

Das Lehel zählt mit seinen denkmalgeschützten Stadtpalais, dem eleganten Charme und der perfekten Infrastruktur zu den absolut begehrten, urbanen Toplagen Münchens und erfüllt höchste Ansprüche an ein Wohnumfeld der Spitzenklasse. Dank der Nähe zur Münchner Altstadt und zur Maximilianstraße mit der Bayerischen Staatsoper, den Kammerspielen und dem Residenztheater, Top-Hotels und den Flagship-Stores internationaler Luxus-Marken bietet das Lehel eine exzellente Lebensqualität. Auch das Bayerische Nationalmuseum, das Haus der Kunst und der Hofgarten liegen quasi vor der Haustür.

Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, erstreckt sich der Englische Garten, einer der größten Landschaftsparks Europas, der flächenmäßig sogar den New Yorker Central Park übertrifft. Mit seiner idyllischen Parklandschaft, gemütlichen Biergärten und dem „Seehaus“ am Kleinhesseloher See bietet er ein großes Plus an Freizeitqualität. Auch die Isar mit ihrer renaturierten Auenlandschaft, weitläufigen Grünflächen und kristallklarem Wasser ist nur einige Gehminuten entfernt.

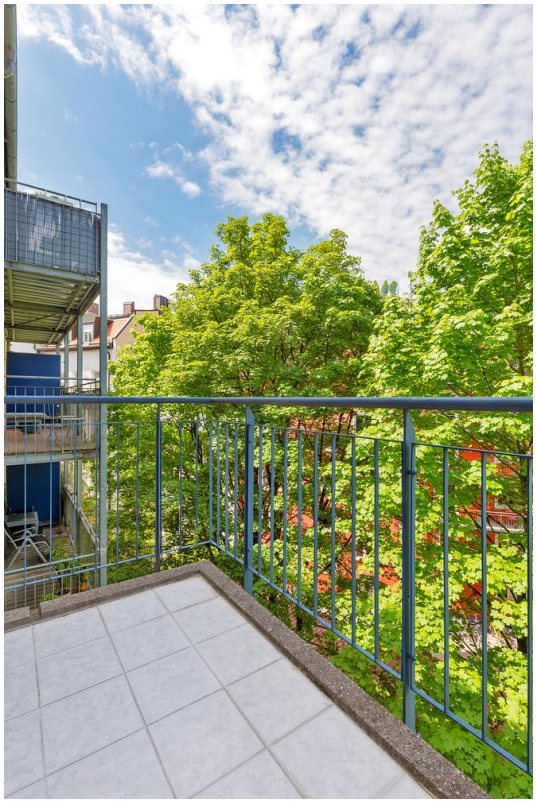
Die Infrastruktur ist vorzüglich: In der nahen Umgebung findet man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, trendige Cafés und ausgezeichnete Restaurants. Feinkost Käfer liegt in Radnähe. Mit einer nahegelegenen Tram-Haltestelle ist die Anbindung an den ÖPNV optimal.

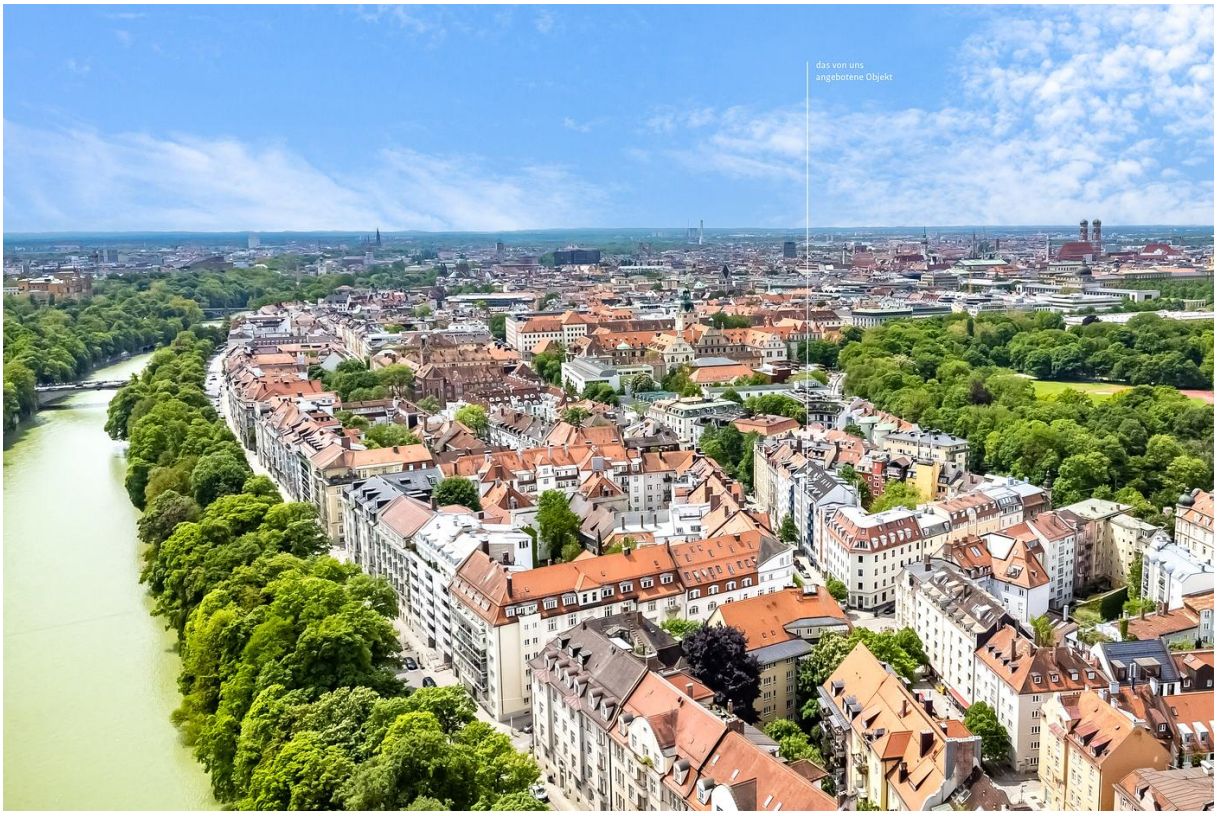
Sonstige Angaben

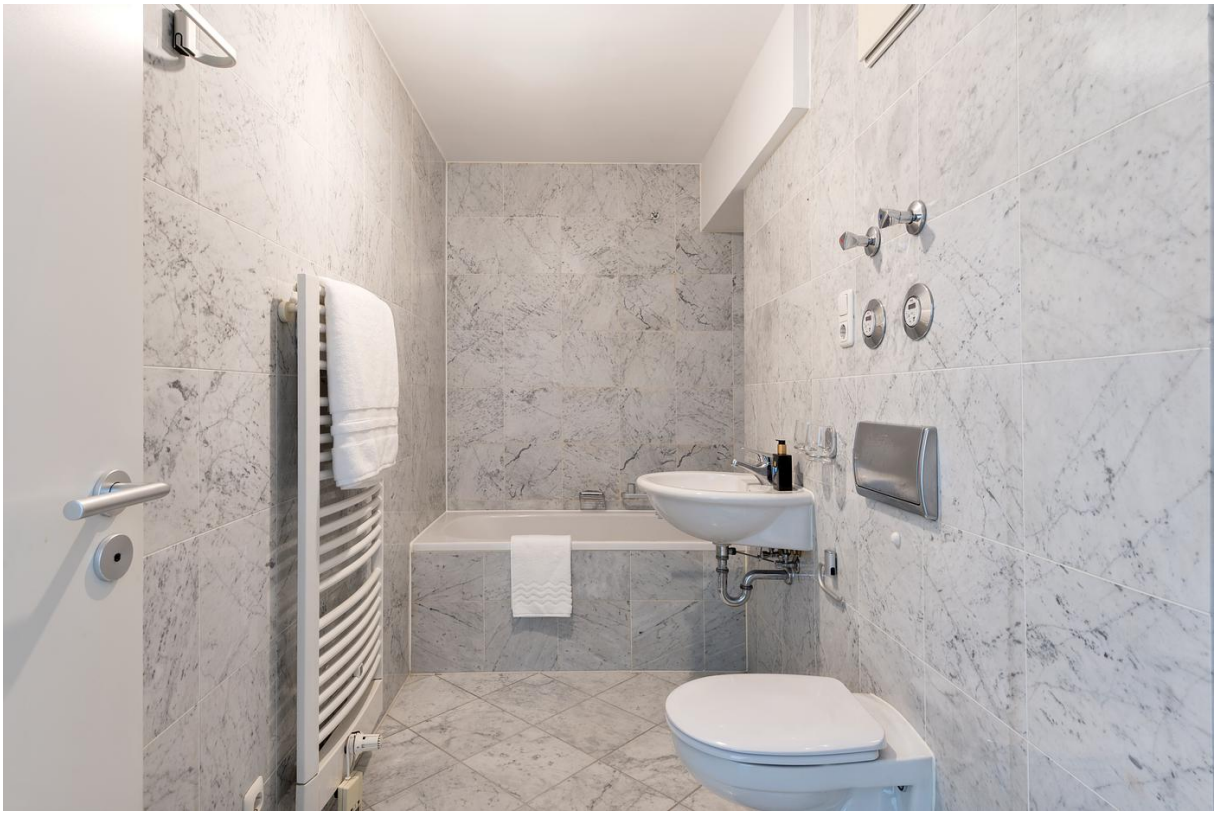
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

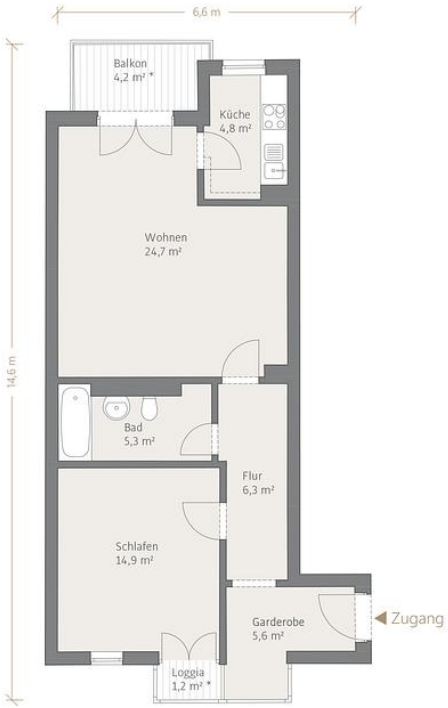
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.




das von uns
angebotene Objekt





GRUNDRISS
4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	64,3	2,7	66,9
Wohnen	24,7		24,7
Schlafen	14,9		14,9
Flur	6,3		6,3
Garderobe	5,6		5,6
Bad	5,3		5,3
Küche	4,8		4,8
Balkon zu ½	2,1	2,1	4,2
Loggia zu ½	0,6	0,6	1,2
Gesamt	64,3	2,7	66,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,45 m