81539 München

Logenplatz über den Baumwipfeln: Denkmalgeschützte Mansardenwohnung mit Weitblick



Kaufpreis
1.099.000 €

Wohnfläche
110 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kira Wäldele
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	114 m²
Wohnfläche	110 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Hausgeld	630 €
Kaufpreis	1.099.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2003

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	08.04.2028
Ausstelldatum	09.04.2018
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	90.1

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Logenplatz über den Baumwipfeln: Denkmalgeschützte Mansardenwohnung mit Weitblick

Lage-Beschreibung

Online-ID:
XQYFECDY

Objekt-Nr.:
ETW 3862

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Obergiesing zählt dank seiner zentralen, innenstadtnahen Lage zu den sehr gefragten urbanen Wohnquartieren. Eine abwechslungsreiche Mischung aus alteingesessenen Geschäften, traditioneller Gastronomie, Szene-Lokalen und trendigen Läden bildet ein vielfältiges, spannendes Umfeld, das ein niveauvolles, kreatives Publikum anzieht.

Obergiesing präsentiert sich als gewachsenes Stadtviertel mit ausgezeichneter, familienfreundlicher Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Bäcker und eine Apotheke, in Laufweite liegen weitere Einkaufsmöglichkeiten. Im Viertel stehen mehrere Kitas und Kindergärten zur Auswahl. Die Grundschule an der Weißenseestraße erreicht man zu Fuß in 11 Minuten, das Asam-Gymnasium per Rad in vier Minuten. Der fußläufig entfernte Weißenseepark bietet neben Grünflächen und Tischtennisplatten einen Spielplatz sowie einen Basketball- und Fußballplatz. Gute Parkplatzmöglichkeiten direkt vor der Tür sind ebenfalls vorhanden.

Über die drei Gehminuten entfernte U-Bahnstation Untersbergstraße (U2) ist die Wohnung perfekt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Fahrtzeit in die Münchner Innenstadt beträgt lediglich fünf Minuten.

Ausstattungs-Beschreibung

– Historisches Entrée mit Kreuzgewölbe, Rundbogentür und Schmuck-Wandbordüre
– Historisches Holztreppenhaus mit schmiedeeisernem Geländer, Rosenbordüren und Jugendstil-Türstöcken
– Elegantes Eichen-Fischgrätparkett in den Wohn- und Schlafräumen
– Historische Friesmalereien im Stil der Jahrhundertwende im Schlaf- und im Wohnzimmer
– Originalgetreu aufgearbeitete Kassettentüren mit Bleiglaseinsätzen und Messingbeschlägen
– Historischer Holzofen
– Loft-Elemente: Glaswand mit schwarzen Sprossen und klappbarer Raumteiler im Industrial-Style
– Einbauküche mit weißen Fronten, Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug
– Tageslichtbad mit Dornbracht-Armaturen in Kreuzgriff-Optik und Villeroy-&-Boch-Fliesen in Marmoroptik
– Wanne mit Echtglasabtrennung unter der Dachgaube, Bidet und elektrische Fußbodenheizung
– Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner im Abstellraum
– Sonniger Südwest-Balkon mit Blick über die Baumwipfel des Walchenseeplatzes
– Grün eingewachsener, gemeinschaftlicher Innenhof mit Rosenbogen, kleinem Spielplatz und Sitzgelegenheiten
– Eigener Kellerraum mit Beleuchtung und Steckdose
– Großzügiger Fahrradkeller
– Gas-Zentralheizung

Objektbeschreibung

Der Charme der Jahrhundertwende trifft auf lässige Loft-Atmosphäre: Diese bezaubernde Altbau-Wohnung mit charmanter Mansardenarchitektur und Gauben befindet sich im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Stadthauses um das Jahr 1900 und bietet auf ca. 110 m² gut geschnittene, flexibel nutzbare Räume, die sich individuell weiterentwickeln lassen. Altbau-Flair strahlt der viergeschossige Mansarddachbau mit seinen Gauben, seinem Zwerchhaus und seinen Erkern im Stil der deutschen Renaissance aus. Direkt gegenüber lädt der Walchenseeplatz in Obergiesing mit dem historischen Pinguin-Brunnen von 1931 zu einer kleinen Pause im Grünen ein, ein Café direkt im Haus macht die Nachbarschaft zum erweiterten Wohnzimmer.

Über das 2004/05 sanierte, historische Treppenhaus mit schmiedeeisernem Schmuckgeländer und Terrakottafliesen gelangt man in das zentrale Entrée mit Ornamentbordüre. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, mit der Möglichkeit für ein viertes. Der großzügige Wohnbereich kann flexibel genutzt werden: Derzeit trennt ein klappbares Element im Loft-Style den Raum in ein Arbeitszimmer und ein gemütliches Wohnzimmer. Großzügige Raumhöhen bis ca. 2,74 Meter und viel Tageslicht schaffen eine offene, helle Atmosphäre. An eines der Zimmer schließt sich ein kleiner Balkon mit Südwest-Ausrichtung an, der das Gefühl vermittelt, über den Baumwipfeln zu schweben – bei Föhn reicht die Aussicht bis zu den Alpen. Das hochwertige Tageslichtbad mit Wanne unter der Dachgaube verbindet zeitlosen Stil mit Komfort; eine Erweiterung um Duschbad und Gäste-WC ist möglich.

Eichen-Fischgrätparkett, Kassettentüren mit Bleiglaseinsätzen, ein historischer Ofen und Friesmalereien im Stil der Jahrhundertwende zeugen vom Glanz vergangener Tage, moderne Details wie eine Glasfront mit schwarzen Streben setzen spannende Akzente. Die Wohnung wurde 2001–2003 hochwertig und stilvoll saniert, 2025 folgte eine Fassaden- und Fenstersanierung durch die Eigentümergemeinschaft. Ein eigener Kellerraum, ein großzügiger Fahrradkeller sowie ein neu gestalteter, begrünter Innenhof mit Rosenbogen und Sitzgelegenheiten zur gemeinschaftlichen Nutzung runden das Angebot ab.

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.

Impressionen

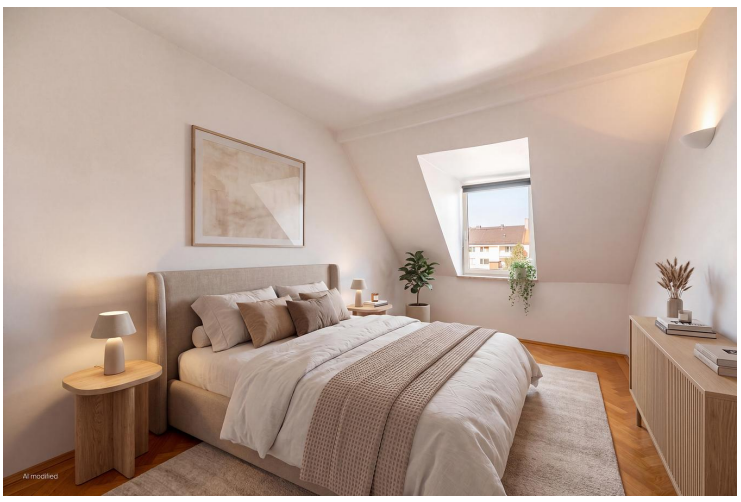

cafe sonnenbach
cafe sonnenbach






AI-modified




AI-modified








AI modified







