



80337 München

Sehr edel ausgestattete, möblierte 4-Zimmer-Altbauwohnung



4.366 €

Kaltmiete

104 m²

Wohnfläche

106 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Anita Ott
Tel.: +49 89 15 94 55-38
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m²
Nutzfläche	106 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.366 €
Nebenkosten	600 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1894
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1894
letzte Modernisierung	2024
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Wohnung wird möbliert vermietet, alle Möbel sind vorhanden und im Mietpreis inkludiert.

- Weiß geöltes Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC)
- Prachtvoller Deckenstuck in Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer
- Historische Kassettentüren, mattweiß lackiert, mit Messingbeschlägen
- Moderne Schreinerküche mit mattschwarzen und verspiegelten Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen („Breccia Alba“), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld einschl. zentralem Muldenlüfter (Miele), Backofen mit Mikrowellenfunktion (Siemens), Kühlschrank einschl. 0°-Grad-Boxen (Liebherr), Geschirrspüler (Miele), integriertem Spülbecken (Franke) mit Vola-Armatur
- Duschbad, gestaltet mit Naturstein-Fliesen („Breccia Alba“), ausgestattet mit Rainshower-Dusche, Keramikwaschbecken einschl. Unterbauschränk und beleuchtetem Spiegelschränk, schnell aufheizender elektrischer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Markenarmaturen von Gessi, WC und Deckenspots
- Gäste-WC, gestaltet mit salbeigrünen Fliesen, ausgestattet mit Handwaschbecken, mattgoldenen Armaturen, WC, Spiegel und Deckenspots
- Hochklassige Maßeinbauten: beleuchteter Garderobenschränk in der Diele, raumhohe Schrankeinbauten mit Innenbeleuchtung und perfektem Holzinneleben in der Masterankleide, Stauflächen/Wohnwand im Wohnzimmer, gepolsterte Sitzbank mit Staufläche im Esszimmer und Küche
- Weiß lackierte Holzfenster, 2-fach-verglast
- Individuell programmierbares BUS-System mit Türkommunikation, Licht und Heizung
- Netzwerkverkabelung
- Gira-Schaltersystem, teilweise mit Szeneneinstellung
- Lichtkonzept in der gesamten Wohnung
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 4 m²
- Außenstellplatz vor dem Haus



Beschreibung

Die exklusiv zur Miete angebotene, vollständig möblierte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines aufwendig sanierten Altbau-Mehrfamilienhauses mit eindrucksvoller Fassade und hochwertiger Bausubstanz.

Ein durchdachter Grundriss, das stilvoll-historische Ambiente sowie die zentrale Lage nahe dem Alten Südfriedhof machen diese 4-Zimmer-Wohnung zu einem anspruchsvollen Stadtdomizil.

Die Wohnung wurde 2024 unter der Federführung der Innenarchitektin Djamil Tokic mit großem Gespür für Ästhetik und Qualität umfassend modernisiert. Geöltes Fischgrätparkett, Deckenstuck, bis zu 3,10 Meter hohe Räume sowie historische Kassettentüren mit Messingbeschlägen verleihen dem Objekt seinen eleganten, klassischen Charakter.

Das Raumangebot umfasst ca. 104 m² und bietet eine großzügige Diele, ein Wohn- und Esszimmer, ein Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide, eine separate Küche mit Balkon zum ruhigen Innenhof, ein hochwertig ausgestattetes Duschbad, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Lage

Zentral, pulsierend, kreativ: Die Isarvorstadt zählt zu den gesuchten Citywohnlagen Münchens. Insbesondere die Straßen rund um das angesagte Schlachthofviertel und nahe der Isar begeistern durch die Mischung aus Geschäften, Szene-Lokalen, Cafés und Bars – hier befindet sich die von uns zur Miete angebotene Wohnung. Auch das direkt angrenzende Glockenbach- bzw. Dreimühlenviertel ist ein Magnet für Kulturinteressierte und Nachtschwärmer.

Fußläufig befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Schlachthofgelände ist nur einige Gehminuten entfernt, aber weit genug, um keinerlei Beeinträchtigungen zu verursachen. Hier bietet das Frischeparadies sein erlesenes Feinkost-Sortiment an, und man hat die Wahl zwischen ausgezeichneten Fischrestaurants. Zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten an die Isar, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft zu jeder Jahreszeit Erholung bietet. Der wenige Schritte entfernte Alte Südfriedhof wurde vor vielen Jahren stillgelegt; Anwohner nutzen das idyllische, denkmalgeschützte Parkareal zum Spazierengehen. Auch das Münchner Volkstheater und der Royal Filmpalast liegen in Laufnähe. Die City mit dem Sendlinger Tor, dem Viktualienmarkt und dem Marienplatz ist zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. In der Nähe verkehrt eine Buslinie; zur U-Bahn-Station „Goetheplatz“ läuft man wenige Minuten.

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.

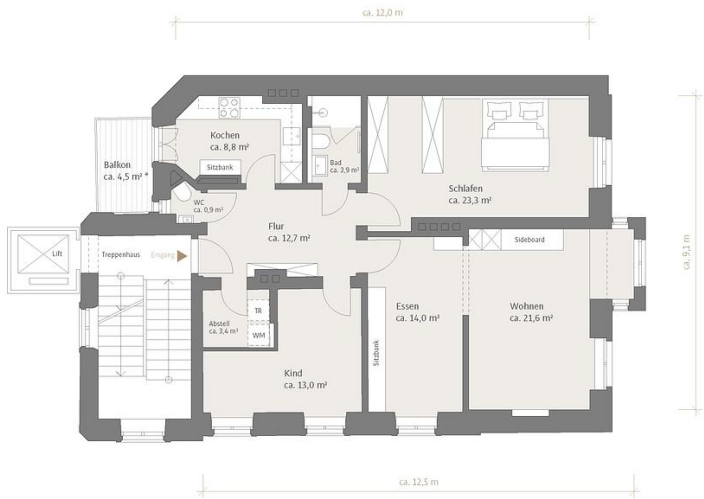
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











Der Grundriss wurde auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Bauunterlagen des Eigentümers erstellt (Eigent. Wohnklausur, 05/2021). Im Exposé berücksichtigt sind die Flächen gemäß diesem Plan. Eine eigene Vermessung durch R&G21 erfolgt nicht, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	103,8	2,2	106,0
Flur	12,7		12,7
WC	0,9		0,9
Bad	3,9		4,0
Kochen	8,8		8,8
Schlafen	23,3		23,3
Wohnen	21,6		21,6
Essen	14,0		14,0
Kind	13,0		13,0
Abstell	3,4		3,4
Balkon zu 1/2	2,3	2,2	4,5
Gesamt	103,8	2,2	106,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 3,00 m

