



80333 München

Moderne Wohnung über fünf Etagen im Herzen der Maxvorstadt und in ruhiger Hoflage



3.190.000 €

Kaufpreis

183 m²

Wohnfläche

216 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	183 m ²
Nutzfläche	216 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	34,8 m ²
Stellplätze	2
Wohneinheiten	15

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.190.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.06.2012
gültig bis	18.07.2032
Baujahr (Haus)	2012
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	87
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Zementboden im Erdgeschoss, geöltes Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung im ganzen Haus, separat über Raumthermostate regulierbar
- Raumhohe Glasfronten (Schüco), im Erdgeschoss doppelt gesichert, mit maßgefertigten Rollos, Plissees oder Flächenvorhängen jeweils über die gesamte Raumbreite
- Aufwändiges Lichtkonzept (größtenteils DeltaLight) mit Up- und Downlights sowie LED-Strahlern als Wall-Washer
- Maßgeschreinerte Designer-Küche mit weißen grifflosen Fronten und weißer Arbeitsfläche, ausgestattet mit Induktionsherd mit 5 Kochfeldern, Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Weinkühlschrank, zahlreichen integrierten Steckdosen, Fach für Elektrogeräte, LED-Beleuchtung mit Farbwechsel und wandbündigem TV-Gerät
- Bose Surround-System
- BUS-System
- Exklusive Badausstattung mit Feinsteinzeug-Fliesen „Royal Mosa“, Sanitärobjekten von Duravit, Armaturen von Dornbracht (Modell „Lulu“)
- Masterbad mit Badewanne, bodengleicher Regendusche, Doppelwaschtisch samt großem Unterschrank und Handtuchheizkörper; separates WC
- Zahlreiche Einbauschränke auf allen Ebenen sorgen für viel Stauraum
- Zahlreiche Designer-Tapeten, zum Beispiel in Leder-Optik
- Netzwerkverkabelung im ganzen Haus mit Patchfeld und Switch
- Dachterrasse: Außenbeleuchtung, Pflanztröge und Bewässerungssystem
- Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss): Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Waschbecken, Schränke und Serverschrank
- Zwei geräumige Tiefgaragen-Stellplätze, per Autolift erreichbar, mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge (auch für SUVs und Sportwagen geeignet)



Beschreibung

Mittendrin, am Puls der Maxvorstadt und zugleich perfekt abgeschildert von der Geschäftigkeit dieser äußerst begehrten, zentrumsnahen Lage: Das reizvolle Townhouse vereint einen ebenso cleveren wie familiengerechten Grundriss mit einer stylischen, hochwertigen Ausstattung und einer ruhigen Innenhoflage inmitten der Maxvorstadt. Das Objekt präsentiert sich als Eckhaus eines Ensembles aus vier Atelierhäusern und gewinnt durch diese „Randlage“ zusätzliche Privatsphäre.

Verteilt über vier Wohngeschosse und ca. 183 m² bietet das Stadthaus Wohnen, Essen, Kochen, drei (Schlaf-) Zimmer, zwei Bäder, ein separates WC und ein Gäste-WC. Hauswirtschafts- und Abstellflächen sind im Untergeschoss vorhanden. Das Highlight ist eine Dachterrasse, die zum Relaxen unter freiem Himmel einlädt. Intern mit dem Townhouse verbunden, stehen zwei geräumige Tiefgaragen-Stellplätze mit E-Lademöglichkeit zur Verfügung – ein weiteres großes Plus in dieser urbanen Lage.

Die detailreiche Ausstattung ist von Modernität, Stilempfinden und Wertigkeit geprägt. Bodentiefe Fenster, eine elegante Schreinerküche, Zementestrich und Eichenparkett mit Fußbodenheizung, ein professionell entwickeltes Lichtkonzept, ein Bose Surround-Soundsystem und zeitlose Badgestaltung schaffen ein absolut stimmiges Ambiente, das hohe ästhetische Ansprüche erfüllt. Dachterrasse, ruhige Hoflage, familienfreundliches Raumkonzept und hochwertige Ausstattung: In seiner Gesamtheit kann dieses exklusiv von uns zum Kauf angebotene Townhouse als Rarität in pulsierender City-Lage bezeichnet werden.

Lage

Dieses exklusive Townhouse befindet sich in urbaner Lage, eingebettet in die begehrte Maxvorstadt und nur wenige Schritte vom Königsplatz mit seinen imposanten, klassizistischen Propyläen, der Antikensammlung, der Glyptothek und dem Lenbachhaus entfernt. Das lebendige Quartier verbindet bayerische Tradition mit pulsierendem, modernem City-Leben. LMU, TU und die Hochschule für Fernsehen und Film sorgen für junges, studentisches Flair. Die drei Pinakotheken, die Ägyptische Sammlung und das Museum Brandhorst liegen ebenfalls in Laufnähe. Galerien, Cafés und Restaurants ziehen ein anspruchsvolles Publikum an. Auch die Flaniermeile der Brienner Straße, der Odeonsplatz und die noble Innenstadt mit der Staatsoper, renommierten Theatern und der Kunsthalle sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und ein ausgezeichnetes Programmkino vorhanden. Vom Käfer Delikatessen Markt bis zu Leo's Sport Club und Yoga-Studios: Im angrenzenden Schwabing gibt es diverse Annehmlichkeiten sowie eine breite Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten. Mit den nahen U-Bahn-Stationen „Königsplatz“ und „Theresienstraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden; auch Bus- und Tramlinien verkehren in der Nähe.

Sonstige Angaben

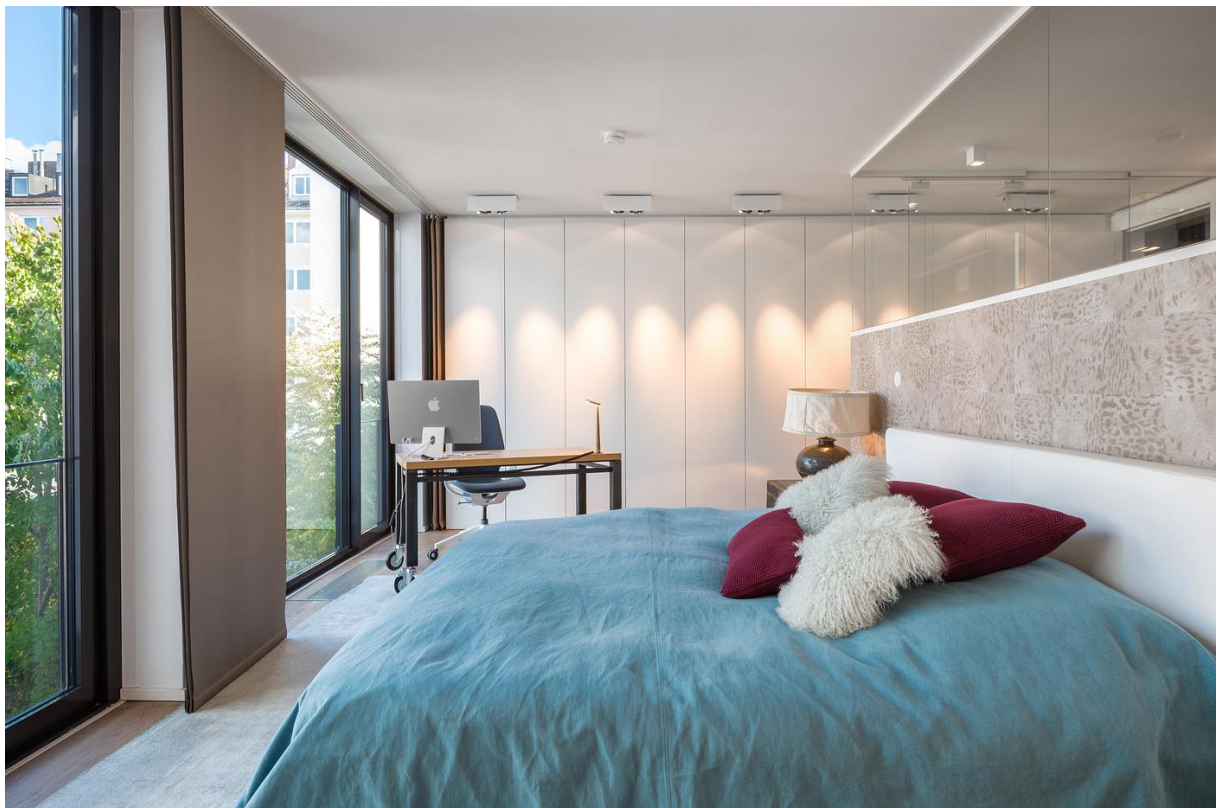
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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

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



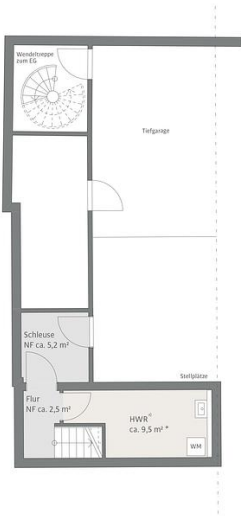












* Die Räume im Untergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind bauverordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 43 BAO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Wohnraum.

GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	4,8	12,5	17,3
Flur		2,5	2,5
HWR* zu 1/2	4,8	4,8	9,5
Schleuse		5,2	5,2

Untergeschoss	4,8	12,5	17,3
---------------	-----	------	------

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	60,4	7,6	68,0
1. Obergeschoss	45,4	0,0	45,4
2. Obergeschoss	46,8	0,0	46,8
Dachgeschoss	25,9	12,2	38,1
Untergeschoss	4,8	12,5	17,3
Gesamt	183,3	32,3	215,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

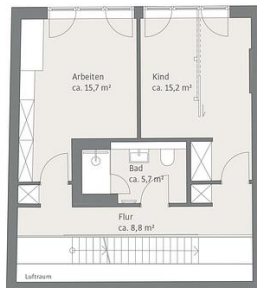
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	60,4	7,6	68,0
WC	1,7		1,7
Kochen / Essen	51,1		51,1
Terrasse zu 1/2	7,6	7,6	15,2

Erdgeschoss	60,4	7,6	68,0
-------------	------	-----	------

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,65 m



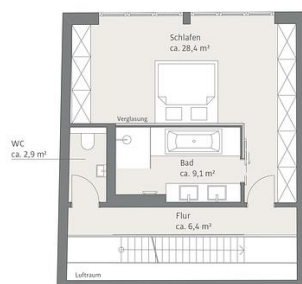


GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	45,4	0,0	45,4
Flur	8,8		8,8
Kind	15,2		15,2
Arbeiten	15,7		15,7
Bad Eltern	5,7		5,7
1. Obergeschoss	45,4	0,0	45,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche



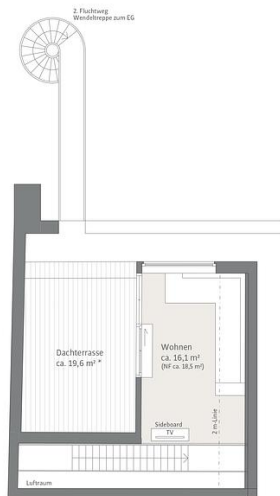
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	46,8	0,0	46,8
Flur	6,4		6,4
Schlafen	28,4		28,4
Bad	9,1		9,1
WC	2,9		2,9
2. Obergeschoss	46,8	0,0	46,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche





GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	25,9	12,2	38,1
Wohnen	16,1	2,4	18,5
Dachterrasse zu 1/2	9,8	9,8	19,6

Dachgeschoss 25,9 12,2 38,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche

