



81679 München

Kernsanierte 4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit Loggia & Lift in prominenter Lage von Bogenhausen



1.995.000 €

Kaufpreis

112,84 m²

Wohnfläche

115,35 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer

Immobilienforum
Schwabing

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge

Tel.: 004989235193126

a.hodge@immobilienforum-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,84 m ²
Nutzfläche	2,51 m ²
Gesamtfläche	115,35 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,64 m ²

Zustand

Baujahr	1904
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.995.000 €
Hausgeld	512 €
Kaufpreis / qm	17.679,9 €
Aussen-Courtage	1% zuzügl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1904
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Fahrstuhl

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

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wird derzeit umfassend und mit hohem Qualitätsanspruch kernsaniert. Im Zuge der Modernisierung kommen ausschließlich hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattungsdetails zum Einsatz. Geplant ist ein edles Echtholzparkett mit breiten Dielen, das den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht.

Das stilvoll gestaltete Tageslichtbad sowie die Auswahl hochwertiger Armaturen und Ausstattungsdetails unterstreichen den gehobenen Anspruch.

Ein Aufzug im Haus bis vor die Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort. Das Dach des Gebäudes wurde 2023 vollständig erneuert, während ein Glasfaseranschluss eine moderne und leistungsfähige digitale Infrastruktur sicherstellt.



Beschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens, im Herzen von Bogenhausen, entsteht diese hochwertig kernsanierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Altbau.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Neuplanung des Grundrisses. Durch das Öffnen bestehender Strukturen entsteht ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Loggia.

Die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 115,35 m². Neben einem großzügigen Hauptschlafzimmer (ca. 20 m²) stehen zwei weitere Zimmer zur flexiblen Nutzung als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice zur Verfügung.

Das Angebot wird durch ein Tageslichtbad und einem weiteren Duschbad sowie einem Hauswirtschaftsraum abgerundet.

Lage

Die Holbeinstraße zählt zu den Top-Adressen in München-Bogenhausen und verbindet ruhiges, gehobenes Wohnen mit exzellenter Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Grünanlagen und einer exklusiven Nachbarschaft.

Highlights wie das Prinzregentenbad, das Prinzregententheater sowie die Maximiliansanlagen sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Feinkost Käfer, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Münchner Innenstadt, Marienplatz und Hauptbahnhof sind schnell erreichbar, ebenso der Flughafen München.

Eine der begehrtesten Wohnlagen Münchens – urban, ruhig und hochwertig zugleich.

Sonstige Angaben

Die Wohnung befindet sich aktuell in den Entzügen einer Kernsaniierung. Visualisierungen bzw. Ausstattungsbeispiele dienen der Veranschaulichung.

Im Gebäude sind insgesamt 8 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten, die aber privat genutzt werden (WEG).

Gerne besichtigen wir vor Ort die derzeitige Baustelle, so dass ein Eindruck gewonnen werden kann, was hier entsteht.













Grundriss Wohnung 9

4. OG, Holbeinstraße 8



Flächenberechnung Wohnung 9

Raum	Fläche
Wohnen/Essen	20,00 qm
Küche	16,00 qm
Bad	8,32 qm
WC	2,85 qm
Flur	18,31 qm
Loggia F/2	1,12 qm
Schlafzimmer	20,49 qm
Schlafzimmer	12,84 qm
Schlafzimmer	12,91 qm

www.immobilienforum-schwabing.de