



## 80799 München

# Raum für eigene Ideen: 4-Zimmer-Altbauwohnung zum Ausbau in der Maxvorstadt



**1.890.000 €**

Kaufpreis

**128 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**131 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Michael Ostermaier

Tel.: +49 89 15 94 55-65

[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	131 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	7

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.890.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.11.2033
Baujahr (Haus)	1910
Endenergiebedarf	66 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Gemeinschaftseigentum wurde gerade erst äußerst aufwendig und umfassend saniert.

Die Fassade, das Entree und das Treppenhaus vermitteln historischen Charme, neuwertig und modern interpretiert. Auf der Gebäuderückseite wurden neue Süd-West-Balkone sowie ein moderner Glasaufzug angebaut. Im Zuge des Dachausbaus wurde das Dach um eine Etage angehoben und verfügt somit über einen neuen Dachstuhl mit neuer Kupfereindeckung. Alle Fenster im Gebäude, die komplette Haustechnik sowie die Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen wurden vollständig erneuert.

Generell sind die Einheiten weitestgehend geräumt und bereits baulich so weit vorbereitet, dass der individuelle Innenausbau durch den Käufer direkt und zeitnah erfolgen kann. Die Zuleitung für die Beheizung ist bereits in den Wohnungen. Der bereits fertig vorbereitete Bodenaufbau ermöglicht die direkte Installation der Fußbodenheizung und der damit verbundenen Bestandteile (Dämmung, Heizkreislauf, Estrich). Die für die Trinkwasserversorgung notwendigen Steigleitungen sind in den Wohnungen bereits vorhanden. Die Verlegung der Wasserleitungen innerhalb der Wohnungen erfolgt im Rahmen des Innenausbaus.

Abwasser- und Entlüftungsstränge sind an verschiedenen Stellen in den Wohnungen bereits installiert. Strom ist in jeder Einheit bereits vorhanden. Die Unterverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt ebenfalls im Rahmen des Innenausbaus.

Für die Innenausbaukosten kann auf Basis einer unverbindlichen Kalkulation des Architekten ein Betrag in Höhe von ca. 255.386 € genannt werden. Wir bitten um Verständnis, dass für die endgültige Höhe der Ausbaukosten jedoch keine Haftung übernommen werden kann.

Der Kauf in dieser Bauphase bietet den besonderen Vorteil, dass der Käufer Einfluss auf die Grundrissgestaltung sowie die Ausstattung nehmen kann. Optional kann der individuelle Innenausbau der Wohnungen ggf. auch von dem Architektenbüro „bauphase architekten“ begleitet werden, die bereits die gesamten Arbeiten im Gemeinschaftseigentum geplant haben.



## Beschreibung

---

Die reizvolle Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss.

Nach klassischem Altbau-Grundriss ordnen sich die Räume um eine zentrale Diele an, was ein großzügiges Ambiente vermittelt. Ein ausgezeichnet geschnittener Wohn-/Essbereich vereint diese Funktionen auf harmonische Weise und bietet außerdem Platz für eine offene Küche.

Hinzu kommen drei Zimmer zwischen ca. 10,5 m<sup>2</sup> und 19,5 m<sup>2</sup>, die sich ganz nach persönlichen Bedürfnissen flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und/oder Gästezimmer nutzen lassen.

Zwei Bäder und eine praktische Hauswirtschaftskammer komplettieren das Raumangebot. Ein Balkon mit optimaler Südwest-Ausrichtung erweitert das Wohnen nach draußen. Hervorzuheben sind eindrucksvolle Altbau-Deckenhöhen.

## Lage

---

Das Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen befindet sich in der angesagten Maxvorstadt, nahe der Akademie der Bildenden Künste und der Grenze zu Schwabing. Die Lage vereint damit alle Vorzüge dieser beiden pulsierenden Top-Viertel. Mit den Universitäten, der Kunstakademie und dem Museumsquartier ist die Maxvorstadt ein kulturelles Zentrum, das durch sein lebendiges Flair ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Cafés und Restaurants, trendige Boutiquen, Galerien und Kinos, belebte Plätze und prachtvolle Altbau-Straßenzüge stehen für City-Leben auf höchstem Niveau und prägen ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld.

Der Altbau liegt ruhig in einer charmanten, von Gründerzeit-Bauten geprägten Anwohner-Einbahnstraße. Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens, der zu jeder Jahreszeit Erholung und Entspannung bietet. Auch der Odeonsplatz und der Hofgarten sind fußläufig zu erreichen. Mit der nahen U-Bahnstation „Universität“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

## 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

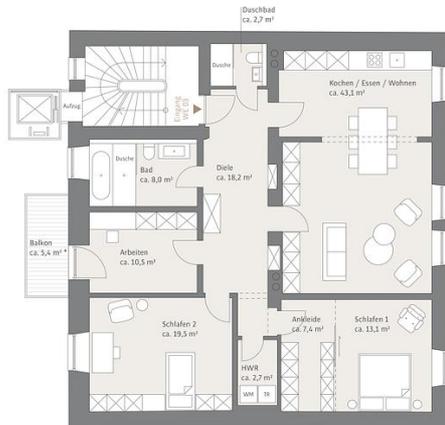












**GRUNDRISS**  
**WOHNUNG 3**  
**1. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	127,9	2,7	130,6
Diele	18,2		18,2
Kochen / Essen / Wohnen	43,1		43,1
Duschbad	2,7		2,7
Bad	8,0		8,0
Arbeiten	10,5		10,5
Balkon zu 1/2	2,7	2,7	5,4
Schlafen 1	13,1		13,1
Ankleide	7,4		7,4
HWR	2,7		2,7
Schlafen 2	19,5		19,5
<b>Gesamt 1. OG</b>	<b>127,9</b>	<b>2,7</b>	<b>130,6</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Maßstab 1:100

\* = zu 1/2 in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen bis ca. 3,03 m  
(abzüglich Bodenaufbau)

