



**80469 München**

# In Laufnähe zum Gärtnerplatz: Stylishes Haus-im-Haus zum Erstbezug



**2.336.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**151 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	151 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

## Allgemeine Infos

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

## Preise & Kosten

Kaufpreis	2.336.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	661 €
provisionspflichtig	✗

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.09.2032
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	58
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett (Trapa), weiß gekalkt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und WC); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat und über das BUS-System steuerbar
- BUS-System zur Steuerung von Beleuchtung, Raumtemperatur und Raffstores
- Küchenanschlüsse einschl. Inselanschlüsse vorbereitet
- Helles Masterbad, gestaltet mit beigefarbenen Bodenfliesen (Mosa) und cremeweißen Design-Wandfliesen (41zero42), ausgestattet mit frei-stehender Wanne, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank (Cielo), stylischem Spiegelschrank, Dornbracht-Unterputzarmaturen („Meta Slim“ platin matt) und WC (Cielo)
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, Waschtisch einschl. Unterschrank (Cielo), stylischem Spiegelschrank, Dornbracht-Unterputzarmaturen („Meta Slim“ platin matt) und WC (Cielo)
- Waschmaschinenanschlüsse sowohl im Duschbad als auch im Hauswirtschaftsraum
- Puristische Innentüren, stumpf einschlagend, mit weißem Finish, verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast, durchweg bodentief und mit großflächigen Schiebetüren zur privaten Terrasse bzw. dem Südbalkon
- Elektrische Aluminium-Raffstores, steuerbar über das BUS-System
- Zentrale Wohnraumbe- und -entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display
- Wohnungseingangstür mit 3-fach-Verriegelung, Einbruchschutz RC3 sowie Zylinderschließanlage mit Fingerprint-Technologie
- Haustür mit Code-Schloss und alternativ mit einer mechanischen Schließung
- Private Terrasse und Südbalkon, jeweils mit Beleuchtung und Steckdose
- Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz, Nr. 53, mit Wallbox
- Ein Kellerraum, Nr. 11, gemauert und fest verschließbar, ca. 12 m<sup>2</sup>, mit Licht und Steckdose

### Gemeinschaftliche Einrichtungen

- Funkgesteuertes zweiflügeliges Hoftor zur wirkungsvollen straßenseitigen Abschirmung
- Stylishes Entree, gestaltet im kosmopolitischen Stil mit 3-D-Designfliesen, Deckenspots und Sitzgelegenheit
- Zahlreiche Fahrradstellplätze im Innenhof
- Zwei extrabreite Parkmöglichkeiten für Lastenräder im Innenhof
- Fahrradabstellraum in 2. Untergeschoss
- Abstellraum für Kinderwägen, Gehhilfen etc. im 1. Untergeschoss



- Paketbox zur Annahme und Abgabe von Paketsendungen
- Kalkschutzsystem
- Wärmeversorgung durch die Restwärme eines Blockheizkraftwerkes im Keller des Vordergebäudes sowie eine Gastherme
- Kinderspiel-/Gemeinschaftsbereich im Innenhof



## Beschreibung

Familienfreundliches Domizil im Herzen des Glockenbachs: Diese hochkarätige 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung bietet ca. 140 m<sup>2</sup>, die sich mit optimalem Grundriss über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verteilen und modernes Townhouse-Ambiente vermitteln. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem ruhig zurückversetzten und durch ein Vordergebäude perfekt von der Straße abgeschirmten Neubau, der das angesagte, pulsierende Viertel um eine Premium-Immobilie bereichert. Für die Architektur zeichnet Jochen Kraske von dem mehrfach prämierten Architekturbüro STUDIOSOKO verantwortlich, der das Münchner Sterne-Restaurant „Tantris“ im Rahmen einer fulminanten, international beachteten Sanierung wiederaufleben ließ.

Wohnen, Essen und Kochen werden auf höchstem Niveau interpretiert. Hinzu kommt ein Masterbereich mit Bad en suite, zwei (Kinder-)Zimmer, ein zusätzliches Duschbad und ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Highlights sind eine private Terrasse und ein sonniger Südbalkon. Komplettiert wird dieses per Lift barrierefrei zugängliche Domizil durch einen Kellerraum und ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Wallbox.

Die Ausstattung wird im Hinblick auf Ästhetik, Qualität und Funktionalität höchsten Ansprüchen gerecht. Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung und exzellente Badgestaltung mit italienischen Design-Sanitäreobjekten vereinen sich mit bodentiefen Glasfronten und einem BUS-System zu einem ebenso hochklassigen wie familiengerechten Domizil in begehrtester City-Lage.

## Lage

Kreativ, lebendig, angesagt: Das Glockenbachviertel ist Teil der Isarvorstadt und zählt zu den begehrtesten City-Wohnlagen Münchens. Die teils historischen Straßenzüge nahe der Isar bestechen durch ihr einzigartiges, pulsierendes Ambiente. Die unvergleichliche Mischung aus Geschäften des täglichen Bedarfs, Concept Stores, Bars und Szene-Lokalen begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Nur einige Schritte von der Wohnung entfernt präsentiert sich der wunderschöne Gärtnerplatz im klassizistischen Stil. Das Müllersche Volksbad, die Muffathalle und das Deutsche Museum liegen ebenso in Laufnähe wie der Viktualienmarkt, das angesagte Dreimühlenviertel, das Schlachthofviertel und das Münchner Volkstheater. Nicht weit von der Wohnung entfernt erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die zu jeder Jahreszeit Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Alter Baumbestand, ausgedehnte Wiesen, Kieselstrand und das kristallklare Wasser schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität darstellt. So bietet das Objekt mit seiner Nähe zu Natur, sozialen Treffpunkten, Kultureinrichtungen und der Münchner Altstadt einen hohen Freizeit-, Erholungs- und Unterhaltungswert. Familien finden eine große Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten vor.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal: Quasi vor der Haustür liegt die U-Bahnstation „Fraunhoferstraße“; ebenfalls ganz in der Nähe verkehren Tram- und Buslinien.

## 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.





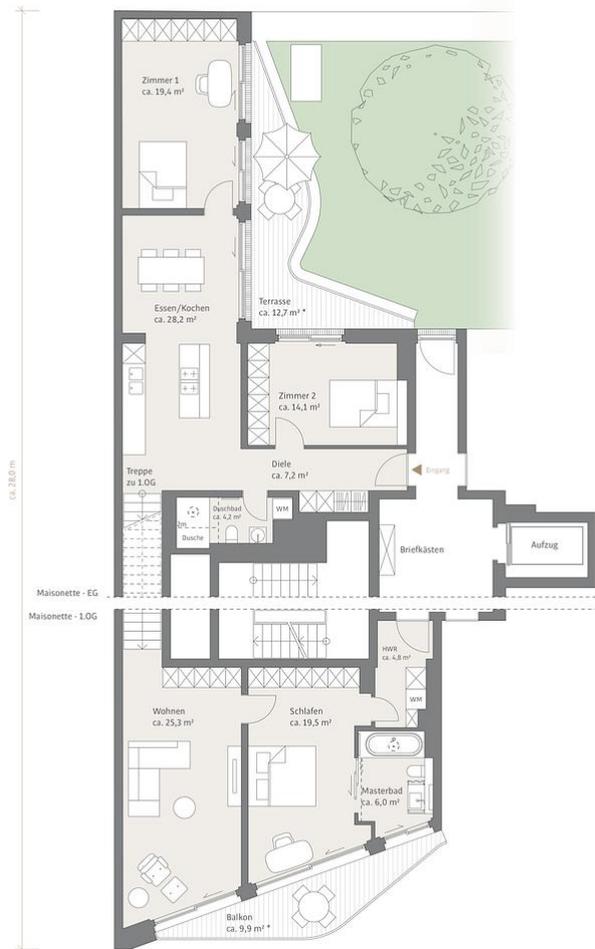












**GRUNDRISS**  
**ERDGESCHOSS**  
**+ 1. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	79,4	6,4	85,8
Diele	7,2		7,2
Essen / Kochen	28,2		28,2
Zimmer 1	19,4		19,4
Zimmer 2	14,1		14,1
Duschbad	4,2		4,2
Terrasse zu 1/2	6,3	6,4	12,7
<b>1. Obergeschoss</b>	<b>60,5</b>	<b>5,0</b>	<b>65,5</b>
Wohnen	25,3		25,3
Schlafen	19,5		19,5
Masterbad	6,0		6,0
HWR	4,8		4,8
Balkon zu 1/2	4,9	5,0	9,9
<b>Gesamt</b>	<b>139,9</b>	<b>11,4</b>	<b>151,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.

