



## 80335 München

# Bezauberndes 4-Zimmer-Stadtdomizil mit luftigem Flair und großem Balkon



**1.690.000 €**

Kaufpreis

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**112 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	112 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	37

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.690.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	517 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.01.2026
Baujahr (Haus)	2015
Endenergiebedarf	55 kWh/m <sup>2</sup>
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2015
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, frisch abgeschliffen und geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Kammer)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Markeneinbauküche (LEICHT) mit matten Fronten in greige bzw. Fronten in Räumereiche-Optik und Edelstahl Arbeitsflächen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Design-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Miele), integrierter Edelstahl-Spüle, freistehender Mikrowelle (Samsung) und Vorrats Innenauszüge
- Bad, edel gestaltet mit Fliesen von Porcelanosa, ausgestattet mit XXL-Wanne (Kaldewei) samt Dusch Vormauerung und Rainshower-Dusche, zwei Aufsatzbecken (Villeroy Boch) auf einem Unterschrank (Schweizerbad), Unterputz-Armaturen, beleuchteter Spiegelschrank samt Innen-Steckdosen, Unterputz-Radio, WC (Villeroy Boch) und Handtuchwärmer
- Duschbad, edel gestaltet mit Fliesen von Porcelanosa, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschtisch (Villeroy Boch) einschl. weißem Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy Boch) und Handtuchwärmer
- Waschmaschine (LG) und Trockner (AEG) in einer per Schiebetür zu verschließenden Kammer im Duschbad
- Maßeinbauten: Schreinereinbauten (Schränke, Schreibtisch und Kojenbett) in einem der Schlaf- bzw. Kinderzimmer, auf Maß gefertigter Kleiderschrank (Hülsta) im Masterschlafzimmer, Regal mit integriertem TV Wandauslass im Wohn-/Essbereich
- Innentüren in weiß mit satinierten Beschlägen
- Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast
- Rollläden, elektrisch bedienbar
- Video-Gegensprechanlage
- Balkon (überdacht): Bangkirai-Dielen, Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 5,10 m lang, ca. 2,50 m breit
- Kellerabteil, ca. 6 m<sup>2</sup>, mit Licht und Steckdose
- Fahrradraum im Untergeschoss (U1), von außen zugänglich per Rampe und von innen per Lift (gemeinschaftlich nutzbar)
- Fahrradabstellplatz im Hof (gemeinschaftlich nutzbar)
- Kinderspielbereich mit Sitzmöglichkeiten im Hof (gemeinschaftlich nutzbar)
- Beheizung mittels Fernwärme
- Wasserenthärtungsanlage im Haus



## Beschreibung

Dieses bezugsbereite Objekt bringt alles mit, was ein moderne, komfortable und familiengerechte Stadtwohnung in der Maxvorstadt ausmacht: einen perfekt gegliederten Grundriss, eine hochwertige Ausstattung, ein charmantes Outdoor-Refugium und die sehr gesuchte Lage im angesagten Viertel St. Benno mit kurzen Wegen in die Münchner Innenstadt.

Das ausgesprochen gepflegte Objekt liegt im 2. Obergeschoss eines 2015 fertiggestellten, attraktiven Mehrfamilienhauses und erstreckt sich über ca. 107 m<sup>2</sup>. Ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche, drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, zwei Bäder und eine Garderoben-/Abstellkammer bilden das Raumangebot. Ergänzt wird das Wohnen durch einen großen Balkon mit Hofausrichtung und wunderbarer Aussicht – im Sommer in grünen Baumkronen und im Winter auf die historischen Türme von St. Benno.

Die Ausstattung geht deutlich über den üblichen Bauträger-Standard hinaus. Soeben abgeschliffenes und geöltes Eichen-Dielenparkett, eine Markenküche, Maßeinbauten und stylische Badgestaltung schaffen ein einladendes Ambiente. Geheizt wird per Fernwärme; auch ein Lift ist vorhanden.

Hervorzuheben ist die äußerst begehrte und zugleich ruhige Zentrums Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den ÖPNV. Im nahen Umkreis gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen, Restaurants, Fitnessclubs und ein Kino sowie die Hochschule München und Forschungszentren von Apple und Google. Auch zu den Universitäten gelangt man schnell per Rad oder mit den Öffentlichen.

## Lage

Die Maxvorstadt zählt zu den begehrtesten Innenstadtlagen Münchens. Mit dem Kunstareal, Galerien, trendigen Stores, Szene-Lokalen und angesagten Bars vermittelt das zentrale Viertel ein einmaliges, pulsierendes Ambiente. Nicht zuletzt die Nähe zu der Hochschule München und den Universitäten prägt das lebendige Lebensgefühl dieses Stadtteils.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene 4-Zimmer-Wohnung begeistert durch die urbane und dabei bemerkenswert ruhige Lage. Nur wenige Schritte entfernt, sind an der Nymphenburger Straße zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super-, Bio- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke), Restaurants, Cafés und ein Kino vorhanden. Sowohl in der Maxvorstadt als auch in den benachbarten Stadtteilen Schwabing und Neuhausen gibt es eine große Auswahl an Kitas und ausgezeichneten Schulen, darunter bilinguale und Montessori-Angebote. Im näheren Umfeld der Wohnung, an der Ecke Karl-/Denisstraße, eröffnete Apple 2023 ein Forschungszentrum; weitere Gebäude entstehen aktuell in der Nachbarschaft. Auch Google wird demnächst in Lauf- bzw. Radnähe in der ehemaligen Arnulfpost ein Entwicklungszentrum mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen in Betrieb nehmen. Die Verkehrsanbindung ist ideal. Quasi vor der Haustür liegt die U-Bahnstation „Maillingerstraße“ (U1, nur zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof mit S-Bahnanschluss/Stammstrecke und direkter Flughafenanbindung). Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt.

## 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

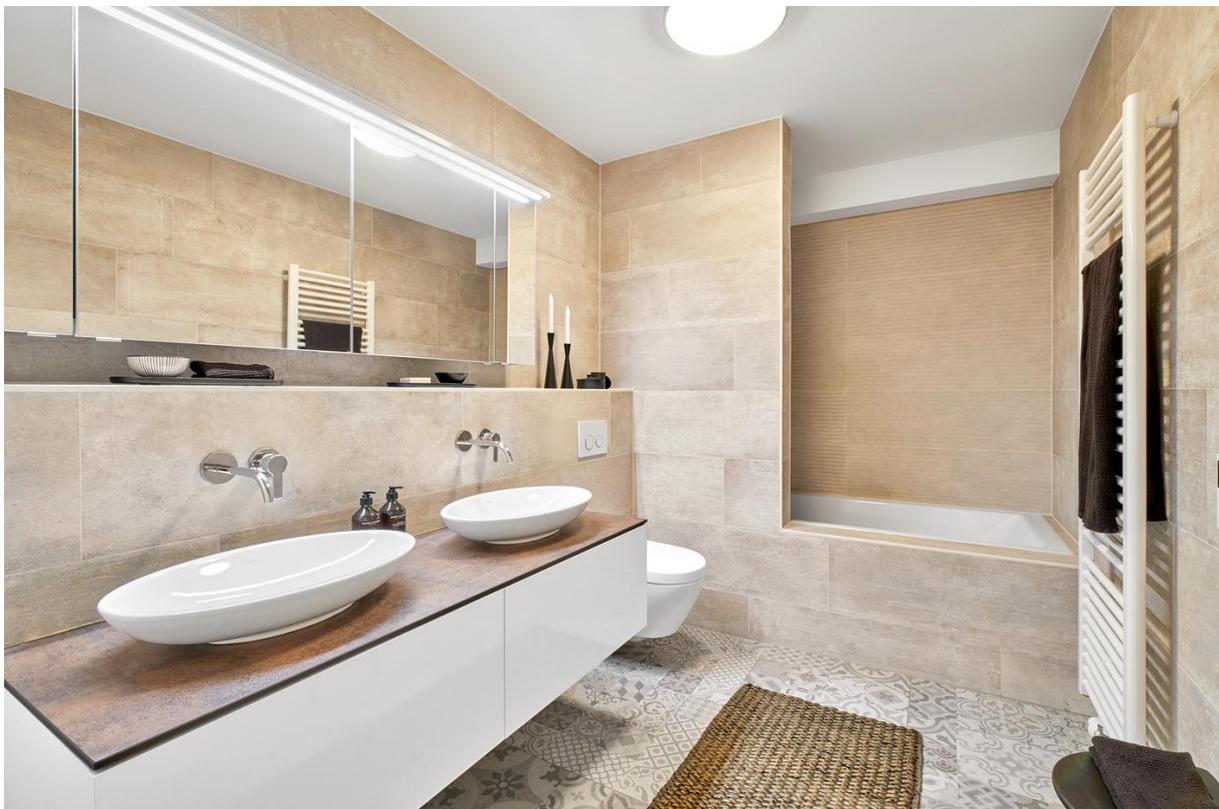


Telefonnummer bearbeiten können.

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













## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	106,9	5,0	111,9
Wohnen / Kochen / Essen	34,0		34,0
Zimmer 1	14,7		14,7
Zimmer 2	11,6		11,6
Zimmer 3	11,6		11,6
Bad 1	7,9		7,9
Bad 2	5,0		5,0
Entrée	5,9		5,9
Flur	8,3		8,3
Abstell	2,9		2,9
Balkon zu 1/2	5,0	5,0	10,0
<b>Gesamt</b>	<b>106,9</b>	<b>5,0</b>	<b>111,9</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 2,53 m

