



80538 München

Altbau-Charme: Bildschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Spitzenlage



1.190.000 €

Kaufpreis

61 m²

Wohnfläche

63 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Valentina Riedl
Tel.: +49 89 15 94 55-35
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m ²
Nutzfläche	63 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	14

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	275 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.04.2031
Baujahr (Haus)	1900
Energieverbrauchskennwert	147
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2014
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, hier Fliesen in Natursteinoptik)
- Weiße Sockelleisten
- Moderne Einbauküche (Schüller) mit mattweißen, grifflosen Fronten und Glas-Rückwand, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Siemens), bündig eingelassener Edelstahlspüle (Blanco) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad, mit Fliesen in Natursteinoptik gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch (Serie „Vero“ von Duravit), Unterschrank (Schreinereinbau) und Armatur (Steinberg), begehbare Dusche inkl. Rainshower, WC (Toto), extragroßem beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer (Zehnder) und elektrischer Fußbodenheizung
- Hochwertige Schreinereinbauten: Einbauschränke im Eingangsbereich, Einbauschränke mit Schiebetüren, teils verspiegelt, in der Ankleide, offene Einbauregale im Schlafzimmer
- Deckenspots in Badezimmer und Ankleide
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast; Holz-Sprossenfenstertür zum Balkon
- Innentüren mit glänzenden Edelstahlbeschlägen
- Netzwerkverkabelung
- Gegensprechanlage
- Haustür mit Panzerriegel



Beschreibung

In urbaner Toplage, zwischen Isartor und Maximilianstraße, präsentiert sich diese reizvolle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines vorbildlich instand gehaltenen Stadthauses mit 16 Einheiten. Das Gebäude fügt sich mit seiner zeitlosen Architektur harmonisch in die von historischen Altbauten geprägte Nachbarschaft ein.

Transparenz und Lichtfülle sowie lichte Raumhöhen von ca. 2,80 Meter zeichnen das Objekt aus und lassen ein einladendes, repräsentatives Wohnumfeld entstehen, das hohen Ansprüchen an Stil und Komfort gerecht wird. Das Raumangebot umfasst ca. 61 m² und besteht aus einem ideal gegliederten Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, einer Ankleide, einem Schlafzimmer mit anschließendem Balkon und einem Badezimmer. Hinzu kommt ein Kellerabteil im Untergeschoss. Ein Lift ermöglicht den bequemen Wohnungszugang bis ins Zwischengeschoss.

2014 wurde das Objekt mit großem Stilempfinden saniert. In diesem Rahmen wurden das Bad, die Böden und die Elektrik erneuert. Stilvolles Eichen-Fischgrätparkett, eine voll ausgestattete Einbauküche, durchdachte Einbauten, ein geschmackvolles Bad und ein charmanter Balkon mit Morgensonne unterstreichen den hochwertigen Anspruch des Objekts. Auf Wunsch kann das Mobiliar gegen eine Ablöse übernommen werden. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Mit der Mieterin wurde zum 15.09.2025 ein Aufhebungsvertrag vereinbart.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens zwischen Isartor und Maximilianstraße. Mit denkmalgeschützten Stadtpalais, elegantem Charme und idealer Infrastruktur bildet das Viertel Altstadt-Lehel ein urbanes Wohnumfeld der Spitzenklasse.

Ausgezeichnete Restaurants, Bars, individuelle Geschäfte und Flagship-Stores internationaler Top-Designer schaffen einen kosmopolitischen Flair. Kulturelle Highlights wie die Bayerische Staatsoper, das Residenztheater und die Münchner Kammerspiele liegen in fußläufiger Entfernung. Schnell erreicht man auch die Isarauen, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft und dem kristallklaren Wasser rund ums Jahr zum Joggen und Spaziergehen einladen. Kulinarische Vielfalt bietet der Viktualienmarkt, der nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Über die nahe gelegene Tram-Haltestelle „Mariannenplatz“ (Linie 16) und die S-Bahn-Haltestelle „Isartor“ ist die Wohnung optimal an den ÖPNV angebunden. Auch zum Marienplatz mit S- und U-Bahn-Anschluss gelangt man zu Fuß in zehn Minuten.

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.



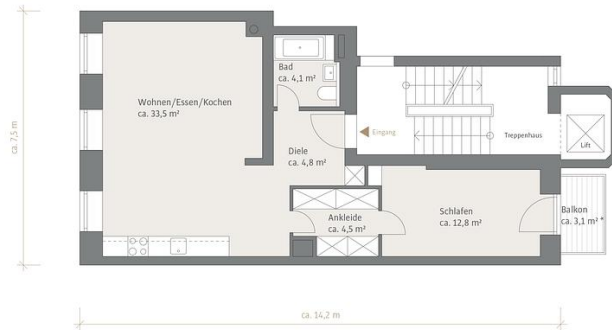












GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	61,3	1,5	62,8
Diele	4,8		4,8
Bad	4,1		4,1
Wohnen/Essen/Kochen	33,5		33,5
Ankleide	4,5		4,5
Schlafen	12,8		12,8
Balkon zu 1/2	1,6	1,5	3,1
Gesamt	61,3	1,5	62,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen von bis zu 2,80 m

