



80798 München

Rarität im Herzen Schwabings: 6-Zimmer-Altbauwohnung im Jugendstil-Juwel



5.870 €

Kaltmiete

264 m²

Wohnfläche

269 m²

Nutzfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Eck

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	264 m ²
Nutzfläche	269 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.870 €
Nebenkosten	600 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1907
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1907
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Fischgrätparkett, soeben frisch abgeschliffen und geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche und Bäder)
- Prachtvoller Deckenstuck in den Wohn- und Schlafräumen
- Küchenraum mit Anschlüssen für eine Einbauküche; Bodenbelag aus Linoleum
- Badezimmer, gestaltet mit weiß-marmorierten Boden- und Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne und Dusche, maßgefertigtem Waschtisch mit blauer Marmorplatte, beleuchtetem Spiegel, Bidet, WC, Deckenspots und elektrischer Fußbodenheizung
- Duschbad, soeben modernisiert im Jahr 2026, ausgestattet mit anthrazitfarbenem Feinstein, Schreinereinbauten, wandbündig integriertem, beleuchtetem Spiegel, großzügiger Dusche, Waschtisch und anthrazitfarbenen Armaturen
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- Historische Kassettenüren mit originalen Messingbeschlägen
- Original erhaltene Kastenfenster, weiß lackiert
- Manuelle Rollläden
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 4 m²



Beschreibung

Im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Stadtpalais aus dem Jahr 1907 gelegen, begeistert diese Wohnung mit prachtvoller historischem Ambiente, einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot und einer unwiederbringlichen Schwabinger Spitzenlage, nur wenige Schritte vom Elisabethmarkt entfernt. Der weitläufige Grundriss, wunderschöne Altbau-Details und Deckenhöhen von bis zu ca. 3,40 Metern prägen die stilvollen Räumlichkeiten.

Originale Kastenfenster, liebevoller Deckenstuck, historische Kassetten Türen mit Messingbeschlägen und soeben aufbereitetes, geöltes Fischgrätparkett vermitteln hinreißendes Altbau-Flair. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 264 m² und umfasst neben einem repräsentativen Entree und einer Küche sechs flexibel nutzbare Wohn- und Schlafräume. Hinzu kommen zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum. So entsteht ein äußerst atmosphärisches und großzügiges Domizil mit herrschaftlicher Ausstrahlung.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage nahe des Elisabethmarkts. Auch der Alte Nördliche Friedhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Das ehemalige Friedhofsareal präsentiert sich heute als grüne Oase und lädt zu Spaziergängen und entspannten Aufhalten im Freien ein. Zahlreiche denkmalgeschützte Altbauten in der Nachbarschaft verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren historischen Charme.

Lage

Schwabing ist eine der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens, die durch ihr lebendiges, kreatives Flair ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Cafés, Bars und Spitzen-Gastronomie, Conceptstores und Galerien, Kinos und belebte Plätze stehen für höchste Lebensqualität.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Immobilie befindet sich in absolut gesuchter, zentraler Lage, nur wenige Schritte vom Elisabethmarkt entfernt. Prächtige denkmalgeschützte Anwesen schaffen hier ein eindrucksvolles Umfeld. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, angesagte Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Nordbad ist ebenso wie die belebte Hohenzollernstraße nur wenige Schritte entfernt. Für Familien stehen in der Umgebung zahlreiche Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote), eine in acht Gehminuten erreichbare Grundschule sowie mehrere renommierte Gymnasien zur Auswahl. Auch der City Campus der Bavarian International School (Vor- und Grundschule) sowie die Rudolf-Steiner-Schule liegen in Lauf- bzw. Radnähe an der Leopoldstraße. Der Englische Garten bietet nur einen kurzen Spaziergang entfernt Erholung und Entspannung, und der Olympiapark ist ebenfalls schnell erreichbar.

An der Nordendstraße verkehrt die Tram, mit dem nahen Hohenzollernplatz ist eine perfekte Anbindung an die U-Bahn (U2) 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.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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



Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.















Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Pläne des Eigentümers erstellt, entspricht nicht einer Abgleichplanung und spiegelt den aktuellen Stand der Information wider. Im Detail berücksichtigen sind die Flächenangaben gemäß diesen Plänen.

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	264,3	4,41	268,77
Abstell	1,72		1,72
Bad 1	11,3		11,30
Bad 2	5,87		5,87
Balkon 1 zu 1/2	2,02	2,03	4,05
Balkon 2 zu 1/2	2,39	2,38	4,77
Essen	22,47		22,47
Flur	53,72		53,72
Kammer	2,17		2,17
Kind 1	24,93		24,93
Kind 2	27,44		27,44
Kind 3	20,74		20,74
Küche	17,08		17,08
Schlafen	32,41		32,41
WC	2,22		2,22
Wohnen	37,88		37,88
Gesamt	264,3	4,41	268,77

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 3,43 m

