



80639 München

Historische Villa mit hinreißendem Flair und großem Raumangebot in ruhiger Lage



9.900 €

Kaltmiete

391 m²

Wohnfläche

670 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel

Tel.: +49 89 15 94 55-125

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	391 m²
Nutzfläche	496 m²
Grundstücksfläche	670 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1875
letzte Modernisierung	2016

Preise & Kosten

Kaltmiete	9.900 €
Nebenkosten	500 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1875
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. März 2026
denkmalgeschützt	✓
min_mietdauer.min_dauer	MONAT



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Die Villa wurde kontinuierlich modernisiert.
- Historisches Fischgrätparkett im Hochparterre und 1. Obergeschoss; erneuertes Fischgrätparkett im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss
- Historisches Eichen-Treppenhaus mit weißer Stabbrüstung
- Moderne Einbauküche (optional zur Ablöse) mit holz furnierten Fronten, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Neff), Tepanyaki-Grillplatte (Imperial) und Abluft-Dunstabzug (Gutmann), Geschirrspüler (Miele), Weintemperierschrank (Bosch), Backofen, Dampfgarer und Mikrowelle (Neff)
- Tageslicht-Bad (1. Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit XXL-Walk-in-Dusche, breitem Naturstein-Doppelwaschtisch, großem Wandspiegel, zwei Wandleuchten, elektrischer Fußbodenheizung; separater WC-Raum mit Fenster
- Tageslicht-Bad (2. Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Naturstein-Doppelwaschtisch, großem Spiegel, zwei Wandleuchten, WC, Deckenspots und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Fenster im Hochparterre
- Beton-Spachtelwände mit Perlmutter-Partikeln im Flur und Esszimmer (Hochparterre)
- Historische Kassettentüren, weiß lackiert, mit kunstvollen Türstöcken und epochengetreuen Messing-Beschlägen
- Denkmalschutzkonforme Holzfenster (2005), 2-fach verglast
- Zahlreiche dimmbare Lichtauslässe
- Schaltbare Steckdosen
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluss im Haus
- Video-Gegensprechanlage



Beschreibung

Diese denkmalgeschützte Stadtvilla stammt aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und begeistert durch ihre charmante Landhaus-Architektur, die außergewöhnliche Putzgliederung und türkisfarbene Klappläden. Im Inneren setzen sich die stilvollen Details fort. Originales Fischgrätparkett, ein historisches Treppenhaus, weiße Kassetten Türen mit kunstvollen Türstöcken und eine moderne Einbauküche unterstreichen die Klasse dieses Domizils. Auch eine Alarmanlage ist vorhanden.

Das großzügig dimensionierte Raumangebot erstreckt sich über ca. 391 m² und bietet neben Wohnen, Essen und Kochen fünf (Schlaf-)Zimmer, zwei Ankleideräume und zwei Bäder. Es fanden kontinuierlich Modernisierungen und Aufwertungen dieses Domizils statt. Im Herbst 2023 wurde eine neue Gasheizung eingebaut. So entsteht eine perfekte Symbiose von stilvollem Altbauflair und modernem Wohnkomfort.

Hervorzuheben ist die ruhige und zugleich zentrale Lage im begehrten, noblen Stadtteil Nymphenburg nahe dem Hirschgarten. Nymphenburg ist bekannt für seinen hohen Freizeit- und Erholungswert sowie für die große Auswahl an exzellenten Kitas und Schulen.

Lage

Nymphenburg gehört zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen, zum Schlosskanal und den Auffahrtsalleen lässt ein unverwechselbares Lebensgefühl entstehen. Auch der Hirschgarten mit dem gleichnamigen Biergarten und seinem teils 150 Jahre alten Baumbestand zählt zu den beliebtesten Ecken der Stadt. Die zur Miete angebotene Altbau-Villa befindet sich in einer der stimmungsvollsten, zentralsten Lagen Nymphenburgs. Alleebäume und stilvolle Altbauten prägen das Bild der ruhigen Nebenstraße.

Die Infrastruktur ist ideal und ausgesprochen familienfreundlich. Nur wenige Schritte entfernt findet man eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein italienisches Feinkostgeschäft und empfehlenswerte Lokale. Am nahen Romanplatz sind Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Grundschule an der Südlichen Auffahrtsallee sowie weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. In Radentfernung liegen die renommierten privaten Nymphenburger sowie die Maria-Ward-Schulen (jeweils Realschule und Gymnasium). Auch mehrere städtische und private Kitas (darunter bilinguale Angebote) stehen in Nymphenburg zur Auswahl. Der nahe ESV München bietet zahlreiche Sportmöglichkeiten für die ganze Familie.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. An der Laimer Unterführung verkehrt die S1 umstiegsfrei zum Münchner Flughafen.

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.













