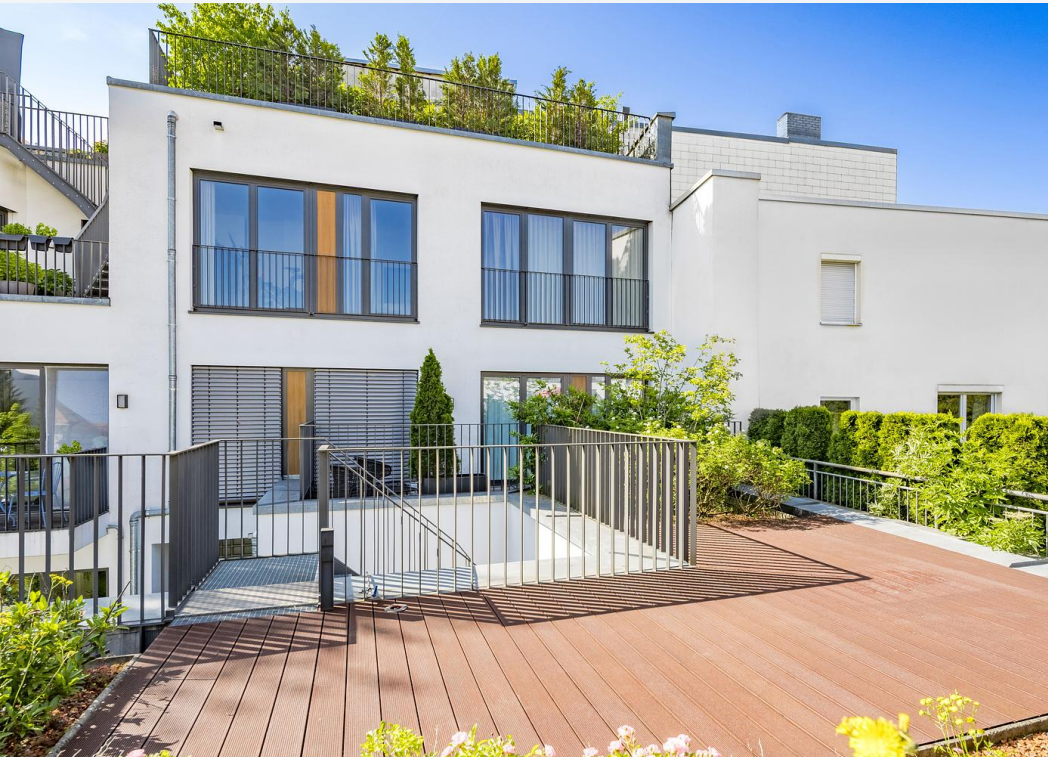




81675 München

Urban Living: Exquisite 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Rooftop-Terrasse



1.560.000 €

Kaufpreis

112 m²

Wohnfläche

128 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Theresa Heinze
Tel.: +49 89 15 94 55-45
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112 m²
Nutzfläche	128 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	13

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.560.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	518 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.10.2025
Baujahr (Haus)	2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	57,8
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	2014
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC; hier Feinsteinfliesen)
- Weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Design-Einbauküche (Poggenpohl) mit mattweißen Fronten und roter Glasrückwand, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzugssystem (Bora), Einbau-Backofen mit Dampfgarer-Funktion, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Miele), Edelstahlspüle (Blanco)
- Bad mit großformatigem Feinstein, ausgestattet mit Wanne (Villeroy & Boch, Serie „Squaro“), bodenebener Glasdusche inkl. Rainshower, Doppelwaschtisch (Duravit, Serie „Vero“), Armaturen von Dornbracht (Serie „MEM“), Spiegelschrank mit direkter und indirekter Beleuchtung und innen liegenden Steckdosen (Sprinz), WC (Duravit, Serie „Vero“) und Handtuchwärmer
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken und Unterschrank, Dornbracht-Armatur (Serie „MEM“), WC (Duravit, Serie „Vero“), Spiegel und Deckenleuchte
- Hauswirtschaftskammer ausgestattet mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, 3-fach verglast
- Glas-Faltdür zum Balkon
- Elektrische Metall-Raffstores an allen Fenstern
- Raumhohe, schreinergefertigte Innentüren mit Oberlichtern
- LAN-Verkabelung
- Deckenstrahler
- Video-Gegensprechanlage
- Loggia und Balkon mit Bangkirai-Dielen, ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdosen
- Dachterrasse mit Bangkirai-Dielen, ausgestattet mit Steckdosen, Wasseranschluss und Beet-Bewässerungssystem
- Keller, ca. 7 m², mit Licht- und Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz, ebenerdig, ca. L 5,60 m x B 2,55 m
- Gegen Ablöse können übernommen werden: drei Kleiderschränke, Waschmaschine und Trockner



Beschreibung

Dieses attraktive Stadtdomizil liegt an der Schnittstelle zweier äußerst begehrter Münchner Stadtteile und verbindet das trendige Flair Haidhausens auf perfekte Weise mit der urbanen Eleganz Alt-Bogenhausens. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2014 in ruhig zurückversetzter Innenhoflage, ideal abgeschirmt durch eine geschlossene Riegelbebauung, und lässt sich mit dem Lift schwellenfrei erreichen.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 112 m² und besteht aus einem offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer, einem Bad, einem Gäste-WC und einer Hauswirtschaftskammer. Vor der Küche dient eine Loggia als Freisitz, eine Terrasse erweitert den Wohn-/Essbereich nach draußen. Von dort führt eine Treppe nach oben auf die mit Beeten herrlich begrünte Dachterrasse mit spektakulärem Open-Air-Feeling. Im Untergeschoss befindet sich ein geräumiges Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet diese reizvolle Immobilie ab.

Geöltes Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, eine Poggenpohl-Küche, raumhohe schreinergefertigte Türen mit Oberlicht, stylisches Baddesign und lichte Raumhöhen von ca. 2,80 Meter unterstreichen den besonderen Anspruch. Neben der hochwertigen Ausstattung begeistert das Objekt mit seiner vorzüglichen Lage. Der Prinzregentenplatz liegt nur wenige Schritte entfernt, auch zur Isar mit ihren renaturierten Auen und in den Englischen Garten gelangt man schnell mit dem Fahrrad.

Lage

An der Schnittstelle von Haidhausen und Altbogenhausen gelegen, verbindet das Objekt das Beste aus beiden Welten: das pulsierende, kreative Flair Haidhausens mit dem eleganten Chic Bogenhausens.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in angenehm zurückversetzter, ruhiger Innenhoflage, perfekt abgeschirmt durch eine geschlossene Bebauung zur Grillparzerstraße. Nur wenige Schritte abseits des lebendigen Stadtlebens zeigt sich der Innenhof als entspanntes, grünes Refugium. Das Prinzregentenbad ist bequem zu Fuß erreichbar; die nahen Isarauen laden rund ums Jahr zum Joggen ein. Mit kulturellen Angeboten locken das Prinzregententheater und die Villa Stuck. Im angrenzenden In-Viertel Haidhausen herrscht trendiges, entspanntes Flair; hier gibt es zahlreiche Szene-Locations und angesagte Ausgasmöglichkeiten.

Fußläufig entfernt befinden sich renommierte Gourmet-Adressen wie „Feinkost Käfer“, der „Bogenhauser Hof“, „Hippocampus“ und „Acquarello“. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station „Prinzregentenplatz“ erreicht man mit wenigen Schritten, und an der Einsteinstraße verkehren mehrere Tram- und Buslinien.

Sonstige Angaben

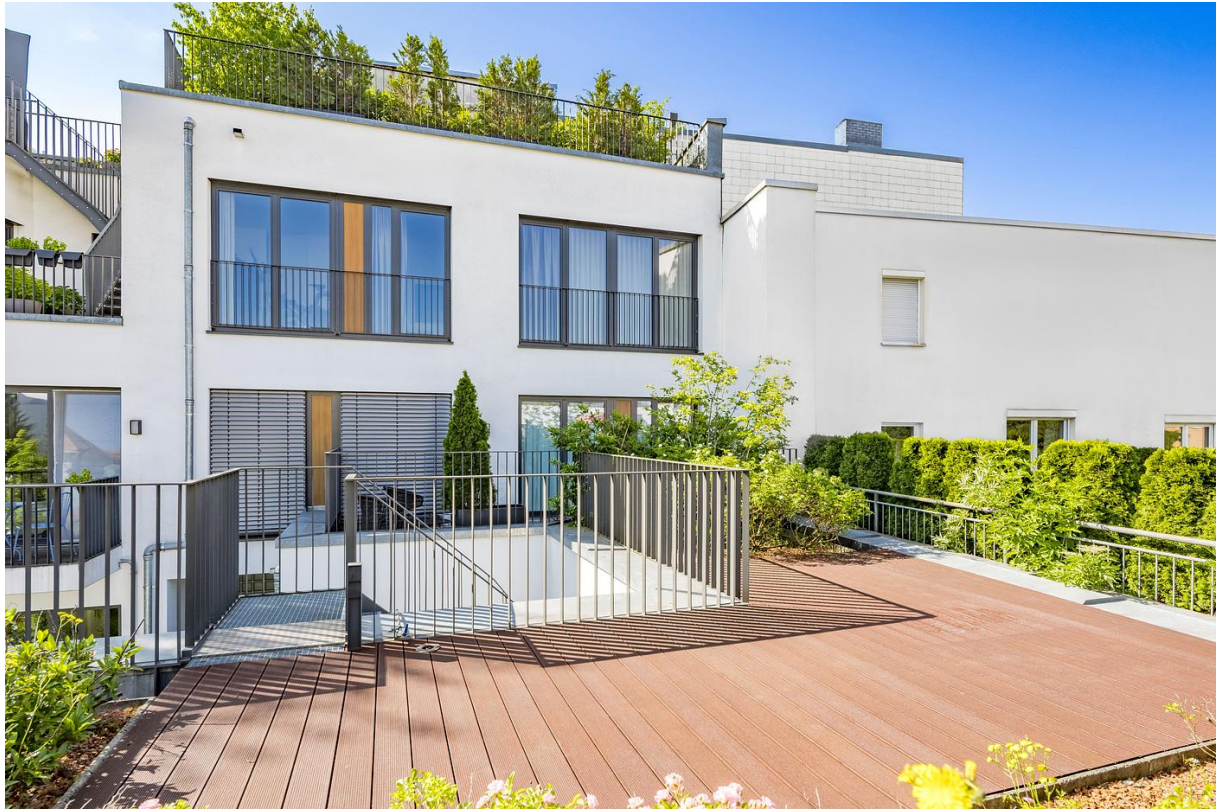
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

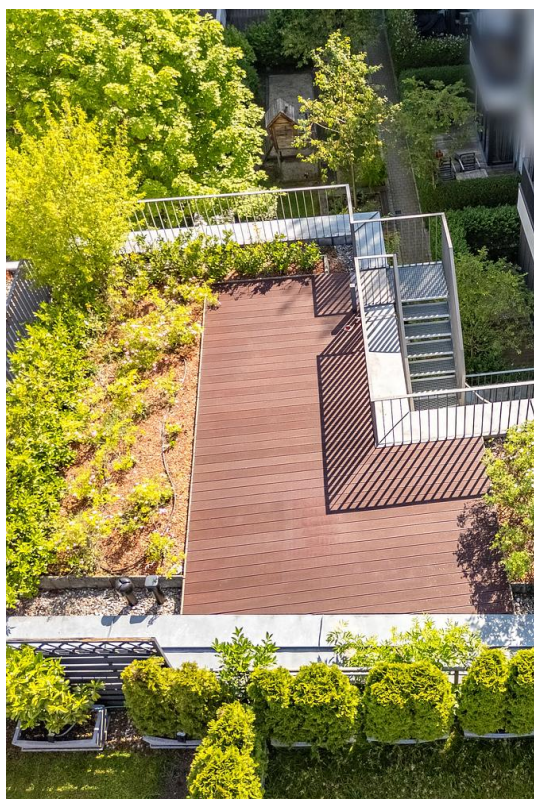
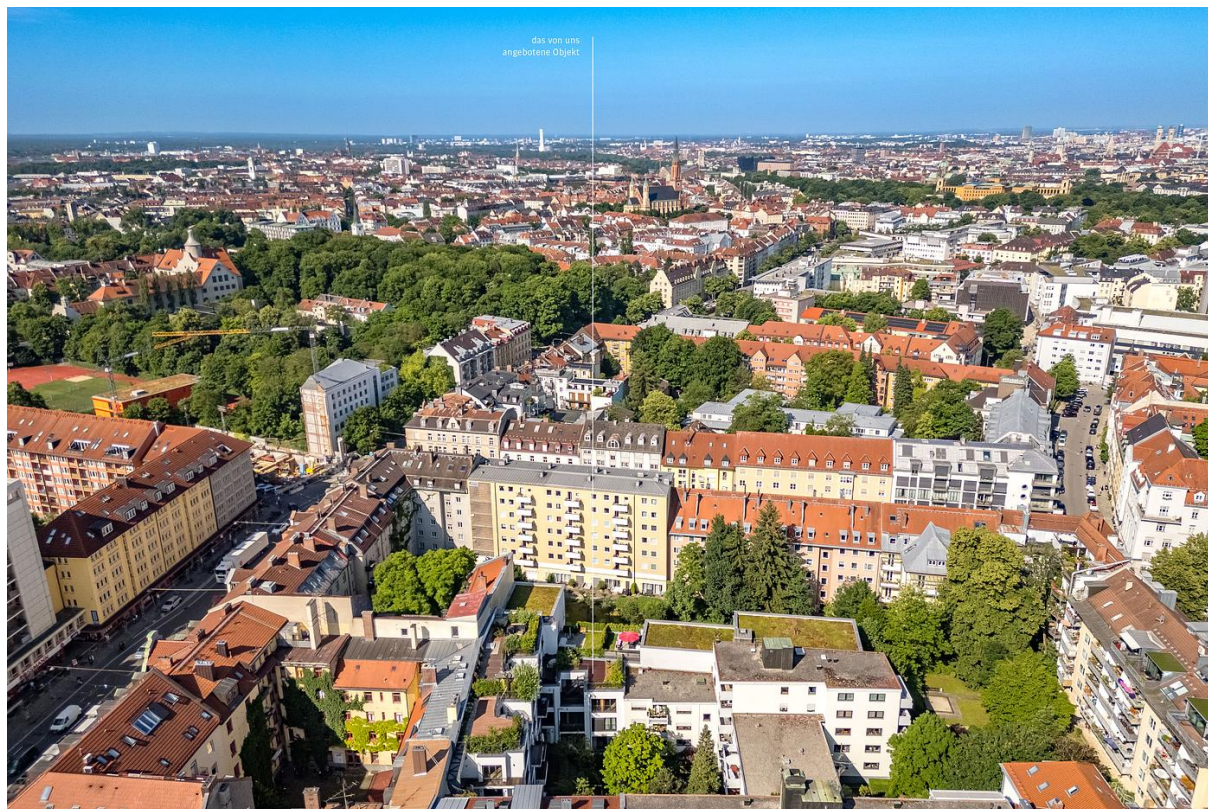
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











Der Grundriss zeigt die uns vorliegende Pläne des Eigentümers (Fk. neuerkauten - Stand 13.12.2023)
zu Grunde und zeigt den aktuellen Stand der Immobilie. Im Falle der Berücksichtigung sind die
Flächenangaben gemäß diesen Plänen. Das Gebäude wurde vom Auftraggeber nicht aufgemessen,
sondern nur für die Flächenangaben keine Gewähr übernommen können.

GRUNDRISS
2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	111,6	16,5	128,1
Wohnen/Kochen/Essen	47,5		47,5
WC	2,4		2,4
Flur	7,8		7,8
Bad	6,4		6,4
HWR	2,9		2,9
Ankleide	7,4		7,4
Schlafen	10,6		10,6
Zimmer 1	10,1		10,1
Terrasse zu 1/2	4,1	4,1	8,2
Loggia zu 1/2	2,5	2,5	5,0

3. Obergeschoss			
Dachterrasse zu 1/2	9,9	9,9	19,8
Gesamt	111,6	16,5	128,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,81 m

