



80469 München

In City-Toplage Nahe der Isar: Edel sanierte 4,5-Zimmerwohnung in historischem Palais von 1875



2.780.000 €

Kaufpreis

167 m²

Wohnfläche

173 m²

Nutzfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 167 m ² |
| Nutzfläche | 173 m ² |
| Zimmer | 4,5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 2 |
| Wohneinheiten | 7 |

Preise & Kosten

| | |
|----------------------|---------------|
| Kaufpreis | 2.780.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| Hausgeld | 942 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,975 % inkl. |



Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 12.02.2018 |
| gültig bis | 11.02.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1875 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Wertklasse | A |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 49 |

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

| | |
|-----------------------|--------------|
| Baujahr | 1875 |
| letzte Modernisierung | 2014 |
| Zustand | modernisiert |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gäste-WC | ✓ |

Fahrstuhl

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

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Befuerung

| | |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung entstand 2014 in der aktuellen Form. Sofern nicht anders vermerkt, stammen die im Folgenden aufgelisteten Ausstattungsmerkmale im Rahmen des Ausbaus.

- Massives Eichen-Dielenparkett, geölt, Dielen in drei unterschiedlichen Breiten für ein lebhaftes Erscheinungsbild; weiße Sockelleisten
- Design-Einbauküche (next125) mit weißen, grifflosen Hochglanz-Fronten, extratiefer Arbeitszeile, Arbeitstheke mit beidseitigem Stauraum, integriertem Edelstahl-Spülbecken samt Gastro-Armatur sowie Edelstahl-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Wärmeschublade (beheizbar bis ca. 80°), Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens), Dunstabzug (Falmec), Apotheker-Vorratsschrank, Innenauszüge und innen liegenden Steckdosen; anschließende Speise-/Abstellkammer
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit großformatigen sandfarbenen Bodenfliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit freistehender Wanne (Astone), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Sitzbank, Deckenspots und Glastür, maßgeschreinertem Doppelwaschtisch mit Nussholz-Auszügen und zwei Aufsatzbecken (Villeroy & Boch), Unterputz-Armaturen, indirekt beleuchtetem Spiegel (Zierath), Dusch-WC (Duravit), elektrischem Unterputz-Handtuchwärmer (Vola), elektrischer Fußbodenheizung, Nussholz-Einbauten und Deckenspots
- Gäste-/Kinderbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Glas-Trennwand sowie maßgeschreinertem Waschtisch mit Nussholz-Auszügen, Aufsatzbecken (Villeroy & Boch), Unterputz-Armatur, Spiegel und Deckenspots
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit maßgeschreinertem Nussholz-Waschtisch samt Aufsatzbecken, Axor-Armatur und Spiegel samt integrierter Glas-Ablage (Zierath), WC (Philippe Starck für Duravit) und Deckenspots
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau, Regal im Wohnzimmer, Wandschrank mit mattweißen Push-to-open-Türen im Kinder-/Gästebereich; extratiefer Schrank mit Schiebetüren im Kinderzimmer
- Offene Schrankelemente in beiden Ankleiden
- Eingepasster Schrank im Flur des Masterbereichs
- Waschmaschinenanschluss in einem extratiefen Wandschrank
- Naturstein-Wandverkleidung im Essbereich und Wohnzimmer
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Weiße Schreiner-Kassetten Türen mit modernen Beschlägen im Bauhaus-Stil und teils besonders aufwendigen Türstöcken
- Breite Schreiner-Kassetten-Flügel Tür mit aufwendigen Türstöcken und modernen Beschlägen im Bauhaus-Stil zum Wohnzimmer
- Holz-Sprossenfenster, 3-fach isolierverglast und abschließbar
- Vorhangstangen in mehreren Zimmern



- Maßgefertigte Plissees in einem der Schlafzimmer
- Schalldämmung einer Schlafzimmerwand zum Treppenhaus
- Zwei Südostbalkone mit Hofausrichtung, jeweils mit Holz-Dielenbelag, Beleuchtung und Steckdose
- Einbruchshemmende Wohnungstür mit Querbolzen-Verriegelung
- Gegensprechanlage, nachrüstbar auf Video
- Kellerabteil, ca. 6,7 m², mit Licht und Steckdose
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat) im Haus



Beschreibung

Diese anspruchsvolle 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Altbaus aus dem Jahr 1875, der 2014 saniert und mit einem Lift ausgestattet wurde. Die bildschön restaurierte Fassade, das Foyer und das Treppenhaus reflektieren den besonderen Charme des Baujahres.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 167 m² und sind familiengerecht geschnitten. Ein Essbereich mit offener Küche und Speisekammer wird durch ein Wohnzimmer, drei (Schlaf-)Zimmer, zwei Ankleiden, zwei Bäder und eine Gäste-Toilette ergänzt. Zwei Balkone mit Südost-Ausrichtung in einem idyllischen Innenhof erweitern das Wohnen.

Neben dem intelligenten Grundriss und der absolut gesuchten, urbanen Lage im Herzen des pulsierenden Glockenbachs und unweit der Isarauen ist die mit großem Stilempfinden ausgesuchte Ausstattung dieses Objekts hervorzuheben. Eine weiße Design-Küche von next125 mit Siemens-Geräten, massives geöltes Eichen-Dielenparkett, Schreiner-Maßeinbauten und zeitlos-elegantes Baddesign schaffen ein äußerst ästhetisches Umfeld. Dank der soliden Altbauqualität und der hochwertigen, 3-fach verglasten Fenster genießt man hier ein sehr ruhiges Wohnen im Herzen des pulsierenden Glockenbachviertels. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im Haus gegenüber haben die aktuellen Eigentümer zwei Tiefgarageneinzelstellplätze angemietet, die voraussichtlich übernommen werden könnten.

Lage

Bunt, lebendig, angesagt: Das Glockenbachviertel ist Teil der Isarvorstadt und zählt zu den begehrtesten City-Wohnlagen Münchens. Die teils historischen Straßenzüge nahe der Isar bestechen durch ihr einzigartiges, pulsierendes Ambiente. Die unvergleichliche Mischung aus Geschäften des täglichen Bedarfs, Concept-Stores, Bars und Szene-Lokalen begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Unweit der Wohnung erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die zu jeder Jahreszeit Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Alter Baumbestand, ausgedehnte Wiesen, Kieselstrand und die kristallklare Isar schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet. Das Müllersche Volksbad, die Muffathalle und das Deutsche Museum eröffnet vielseitige Freizeitmöglichkeiten quasi vor der Haustür. Das angesagte Dreimühlenviertel, das Schlachthofviertel und das Münchner Volkstheater sind ebenso bequem zu Fuß erreichbar wie der Gärtnerplatz und die Münchner Altstadt mit dem Viktualienmarkt und dem Marienplatz. So vereint das Objekt die Nähe zu sozialen Treffpunkten, Kultureinrichtungen und der Münchner Altstadt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal: Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die U-Bahn-Station „Fraunhoferstraße“; ebenfalls ganz in der Nähe verkehren 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.

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.

















GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

| | Wohnfläche | Nebenfläche | Nutzfläche |
|-----------------|------------|-------------|------------|
| 1. Obergeschoss | 167,2 | 5,9 | 173,1 |
| Ankleide 1 | 4,4 | | 4,4 |
| Ankleide 2 | 4,4 | | 4,4 |
| Bad | 11,2 | | 11,2 |
| Diele | 9,0 | | 9,0 |
| Essen / Kochen | 36,1 | | 36,1 |
| Flur | 4,3 | | 4,3 |
| Flur | 9,2 | | 9,2 |
| Gäste | 16,1 | | 16,1 |
| Gästerbad | 4,2 | | 4,2 |
| Büro | 8,2 | | 8,2 |
| Schlafen | 15,2 | | 15,2 |
| Speise | 3,3 | | 3,3 |
| WC | 1,8 | | 1,8 |
| Wohnen | 33,9 | | 33,9 |
| Balkon zu 1/2 | 2,3 | 2,3 | 4,6 |
| Balkon zu 1/2 | 3,6 | 3,6 | 7,2 |
| 1. Obergeschoss | 167,2 | 5,9 | 173,1 |

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,65 m

