



80798 München

Herrschaftliche 6-Zimmer-Beletage in Jugendstil-Palais von 1912



4.620.000 €

Kaufpreis

220 m²

Wohnfläche

223 m²

Nutzfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Dr. Kerstin Sander
Tel.: +49 89 15 94 55-33
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m²
Nutzfläche	223 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	9

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.620.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	893 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1912
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1912
letzte Modernisierung	2023
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Fischgrätparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen beide Bäder und die Küche); weiße Sockelleisten
- Altes Eichenholz in dicken, massiven Dielen geschnitten und ausgesucht (Tegernseer Dielenwerke), in Küche und Badezimmer
- Schreiner-Einbauküche (Schreinerei Voit) mit salbeigrün, lasierten Fronten und Arbeitsflächen aus Eichenholz, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Backofen (beides Smeg), individuell geschmiedetem Dunstabzug, halbhoch eingebautem Geschirrspüler (Miele), Mikrowelle mit Grillfunktion, Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination mit Icemaker. (beides Bosch), Steingut-Doppelspüle mit Häcksler, Quooker, Innenauszüge und elektrischer Fußbodenheizung
- Tageslicht-Hauptbad, gestaltet mit rustikalen Eichendielen (Tegernseer Dielenwerk), Zementfliesen und Mikrozement-Wandputz, ausgestattet mit Walk-in-Dusche samt Rainshower, Shampoo-Nische und Flusskiesel-Bodenbelag, gemauertem Doppel-Waschtisch mit zwei Einsatzbecken und zwei beleuchteten Spiegeln (Messingleuchten von Torquato), Armaturen im Vintage-Stil von Material + Konzept, Dusch-WC (Villeroy & Boch), Handtuchheizkörper, elektrischer Fußbodenheizung und Einbauschränk
- Zusätzliches Duschbad, gestaltet mit stilvollen Fliesen (Fliesen Kügler) und Mikrozement-Wandputz, ausgestattet mit Rainshower-Dusche samt Shampoo-Nische, Zedernholz-Waschtischplatte, Aufsatzbecken, Armaturen von Material + Konzept, WC und elektrischer Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss in maßgeschreinertem Einbauschränk im Duschbad
- Maßeinbauten (Schreinerei Voit): beidseitige, raumhohe Schrankeinbauten mit perfektem Innenleben und Innenbeleuchtung im Ankleidezimmer/Büro; Bücherregal im Esszimmer; Einbauschränke in beiden Bädern; Maßeinbau für die Waschmaschine im Duschbad
- Deckenspots im Wohnzimmer
- Weiße Kassetten Türen mit satinierten Beschlägen
- Historische Kastenfenster, weiß lackiert
- Manuelle Rollläden
- Maßgefertigte Vorhangschienen und weiße Leinenvorhänge
- Historische gusseiserne Stand-Radiatoren
- Genehmigung der WEG für einen Kaminanschluss im Esszimmer liegt vor
- LAN-Verkabelung
- Glasfaser-Anschluss in der Wohnung (Highspeed-Internet 1 GByte)
- Balkon: Holzdielenbelag, Bambus-Sichtschutz, Kletterpflanzen, Beleuchtung, Wasseranschluss und Bewässerungssystem für die Kästen
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 9 m², mit Regalen
- Eigener Geräte-Stellplatz im gemeinschaftlichen Waschkeller
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftlicher Sitzplatz im Innenhof
- Es wurde von der Eigentümergemeinschaft beschlossen, dass das Treppenhaus einen neuen Sisalläufer sowie einen neuen Anstrich erhält.



Beschreibung

Diese hochklassige, hinreißend schöne Altbau-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss – der repräsentativen Beletage – eines denkmalgeschützten Stadtpalais aus dem Baujahr 1912. Das imposante Eckgebäude begeistert durch seine stilvoll verzierte Fassade, deren Ornamentik den späten Jugendstil mit klassizistischen Elementen verbindet. Im Foyer setzt sich die historische Eleganz fort. Eine Gewölbedecke, wunderschön glasierte Wandkacheln und ein breiter, steinerner Treppenaufgang reflektieren den Glanz des frühen 20. Jahrhunderts. Auch das original erhaltene Holztreppehaus mit imposanten Wohnungstüren vermittelt eine beeindruckende Wirkung.

In der Wohnung sind ebenfalls historische Details zu bewundern. Geöltes Fischgrätparkett, feinstes Jugendstil-Deckenstuck, gusseiserne Standradiatoren, Kassetten Türen und Kastenfenster schaffen ein wunderbares Ambiente. 2022/23 wurde die Wohnung mit großem Stilempfinden und hohem Qualitätsanspruch umfassend renoviert; besonderes Augenmerk wurde auf die liebevolle Aufarbeitung der original erhaltenen Elemente wie Parkett, Stuck, Fenster und Innentüren gelegt.

Das Raumangebot umfasst ein Ess- und ein Wohnzimmer, vier (Schlaf-)Zimmer, zwei Bäder und eine Wohnküche. Nach Osten, Süden und Westen ausgerichtete Fenster schaffen eine außergewöhnlich lichterfüllte Atmosphäre. Ein charmanter Balkon mit Blick in den idyllischen Innenhof komplettiert die Räumlichkeiten. Wertvolle Stauflächen bietet ein geräumiges Kellerabteil. So entsteht in absolut gesuchter Schwabinger Bestlage ein weitläufiges, familiengerechtes und ausgesprochen geschmackvolles Domizil.

Lage

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

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Beletage-Wohnung 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 und angesagte Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die belebte Hohenzollernstraße ist nicht weit 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. Am Josefsplatz und am Nordfriedhof laden zwei nahegelegene Spielplätze mit viel Raum für Spiel und Spaß zum Austoben ein. Der Englische Garten bietet nur einen kurzen Spaziergang entfernt Entspannung.

An der Nordendstraße verkehrt die Tram. Mit dem nahen Hohenzollernplatz sowie dem Josefsplatz sind perfekte Anbindungen an die U-Bahn (U2, U8) vorhanden. Der Odeonsplatz ist in nur ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Sonstige Angaben

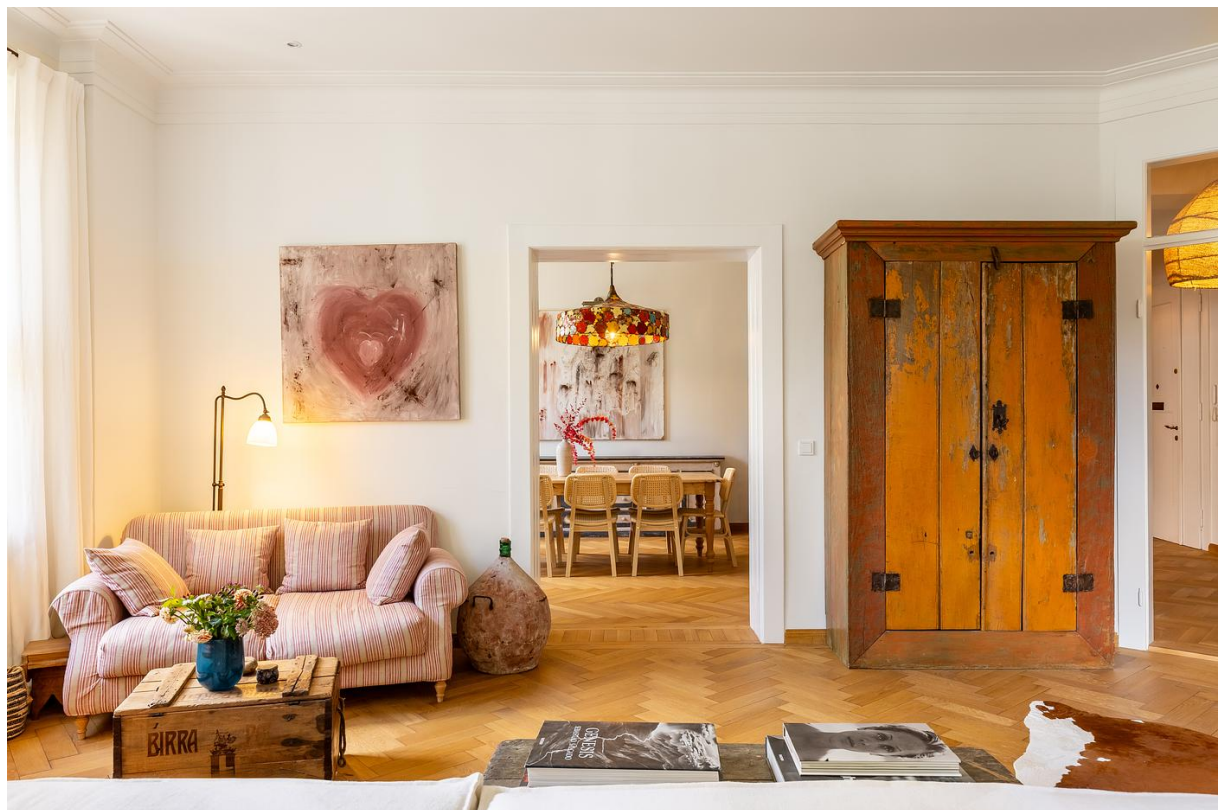
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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 wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Kaufvertrages vom 1.10.2020 erstellt. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächen gemäß diesem Plan. Eine eigene Vermessung durch W&B, erfolgt nicht, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	219,7	3,3	223,0
Flur	36,0		36,0
Diele	2,1		2,1
Wohnen	43,6		43,6
Essen	25,0		25,0
Kochen	15,4		15,4
Bad 1	12,9		12,9
Bad 2	5,3		5,3
Schlafen	21,0		21,0
Ankleide/Büro	24,1		24,1
Zimmer 1	15,1		15,1
Zimmer 2	15,8		15,8
Balkon zu 1/2	3,4	3,3	6,7
Gesamt	219,7	3,3	223,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 3,25 m

