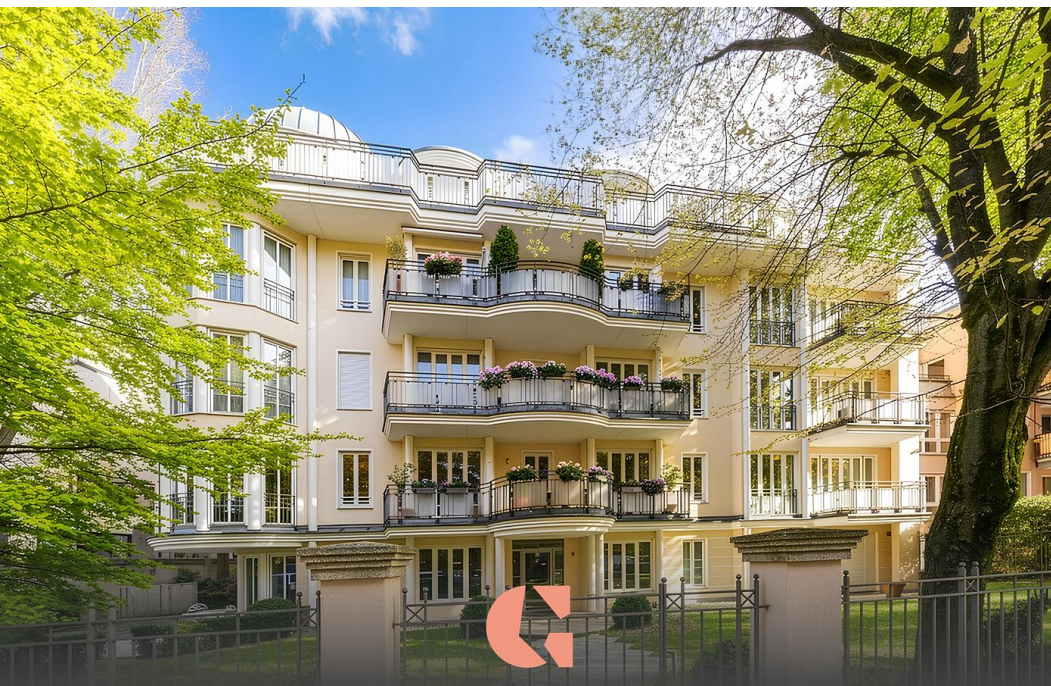


81675 München

Rarität: Maria-Theresia-Straße - Luxuriöses Wohnen in erster Isar-Reihe



Kaufpreis
4.460.000 €

Wohnfläche
176 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Christian Borbe
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	185,88 m ²
Wohnfläche	176 m ²
Zimmer	4
Gesamtfläche	175,65 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	176.0

Preise & Kosten

Hausgeld	836 €
Kaufpreis	4.460.000 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	102.20

Zustand

Baujahr	2006
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Objekt-Titel

Rarität: Maria-Theresia-Straße - Luxuriöses Wohnen in erster Isar-Reihe

Lage-Beschreibung

Maximiliansanlagen in Alt-Bogenhausen

Ausrichtung Balkon / Terrasse West

Online-ID:
STXZVRZQ

Objekt-Nr.:
8209-CB



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Maria-Theresia-Straße bildet eine der charakteristischen Verbindungen zwischen Haidhausen und Bogenhausen – zwei der geschichtsträchtigsten und zugleich begehrtesten Stadtviertel Münchens. Während sie an der Grenze zu Haidhausen noch den lebendigen, urbanen Geist des ehemaligen Künstler- und Handwerkerviertels spüren lässt, entfaltet sie auf der Bogenhausener Seite jene ruhige Eleganz, die diesen Stadtteil seit jeher auszeichnet. Hier, wo die repräsentativen Altbauten mit ihren feinen Fassaden und großzügigen Grünflächen das Bild prägen, liegt die Wohnung – streng genommen im vornehmen Bogenhausen.

Nur wenige Schritte entfernt breiten sich die Maximiliansanlagen aus, eine der schönsten Parklandschaften Münchens. Die geschwungenen Wege entlang der Isar, alte Baumalleen und Ausblicke auf das Maximilianeum verleihen der Umgebung eine besondere Weite und Ruhe – ein grünes Refugium mitten in der Stadt. Trotz dieser Nähe zur Natur ist die Anbindung hervorragend: Tram, U-Bahn und Bus ermöglichen schnelle Wege ins Zentrum, während zahlreiche Geschäfte, feine Restaurants und kulturelle Einrichtungen in direkter Umgebung für urbanen Komfort sorgen. So verbindet die Lage an der Maria-Theresia-Straße das Beste aus beiden Welten – geschichtliche Tiefe, architektonische Schönheit und eine Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr der ursprünglichen Villa: 1891/92; Ernst von Possart
- Baujahr: 2004–2006
- erste Isarreihe in Alt-Bogenhausen
- nur 13 Wohneinheiten
- Etagenwohnung im 1. OG (2. Etage)
- überdachter Balkon zur Isar in West-Ausrichtung
- französische Balkone in Lounge und Schlafzimmern
- weiß lackierte Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Deckenspots
- Smarthome-System: KNX (Licht, Jalousien, Heizung, Audiosystem)
- hochwertige Einbauküche, Gas-Kochfeld, Siemens-Geräte, Liebherr-Kühlschrank, Berbel-Dunstabzugshaube
- elegante Theke mit Barhockern
- Küche mit Balkonzugang
- Schlafzimmer mit Balkonzugang, Bad en suite (Regenschauer-Dusche, Wanne, separates WC, Einbauschränke, Audiosystem)
- weitere Schlafzimmer im Ostflügel mit TV-Anschluss, eines mit Eckfensterfront
- Waschtheke mit Waschmaschine und Trockner und Schiebetür
- Bad mit Regenschauer-Dusche und Audiosystem
- Kellerabteil vorhanden
- TG-Stellplatz á 40.000 EUR

Objektbeschreibung

Das Grundstück an der Maria-Theresia-Straße blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Ende des 19. Jahrhunderts entstand hier die Doppelvilla von Ernst von Possart, später im Besitz von Ritter von Klug, die das Bild der ersten Isarreihe über Jahrzehnte prägte. Nach dem Abbruch vor 2004 entstand bis 2006 das heutige moderne Wohnensemble.

In bester Lage bietet diese seltene 4-Zimmer-Wohnung ein stilvolles Zusammenspiel aus hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik und zeitloser Eleganz.

Der Eingangsbereich führt in einen hellen Wohn- und Essbereich mit Westausrichtung. Ein zur Isar gerichteter, überdachter Balkon, französische Balkone in Lounge und Schlafzimmern, weiß lackierte Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung sowie ein integriertes Beleuchtungssystem (inkl. Deckenspots) schaffen ein edles Ambiente. Das KNX-System steuert zentral Licht, Jalousien, Heizung und Audiosystem und sorgt für hohen Wohnkomfort.

Die Küche schließt harmonisch an den Wohnraum an und ist mit hochwertiger Einbauküche, Gas-Kochfeld, Siemens-Geräten, Liebherr-Kühlschrank und Berbel-Dunstabzugshaube ausgestattet. Eine elegante Bar mit zwei Hockern und direktem Balkonzugang ergänzt den Raum.

Bereits im Eingangsbereich überzeugt die Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, integrierter Garderobe sowie maßgefertigten Einbauten im Flur, die viel Stauraum bieten und für eine klare, aufgeräumte Struktur sorgen.

Das Hauptschlafzimmer im Westflügel verfügt über Balkonzugang und ein Bad en suite mit Regenschauer-Dusche, Wanne, separatem WC, Einbauschränken und integriertem Audiosystem.

Die beiden weiteren Schlafzimmer im Ostflügel verfügen über eine ruhige Ausrichtung – eines mit großzügiger Eckfensterfront, beide mit TV-Anschluss. Gegenüber befindet sich eine Waschtheke mit Waschmaschine und Trockner hinter einer Schiebetür. Das zweite Bad ist mit Regenschauer-Dusche ausgestattet.

Der Gesamtkaufpreis beträgt € 4.460.000,- für die Wohnung zzgl. € 40.000,- für den Stellplatz = € 4.500.00

sonstige Angaben

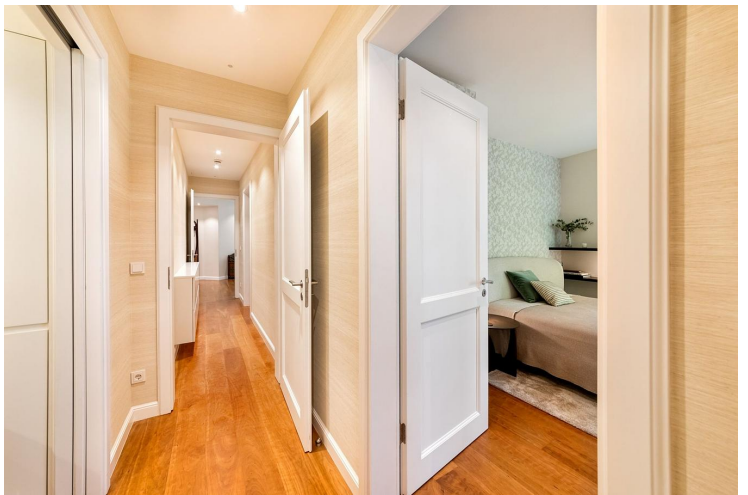
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 102.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen









GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe
Geschäftsleiter
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 930 24
christian.borbe@grafimmo.de