

80803 München

Raritätenlage von Schwabing - Imposante Altbauwohnung



Warmmiete

2.950 €

Wohnfläche

86 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac

089 66 67 68 90

info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	88 m ²
Wohnfläche	86 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
vermietbare Fläche	86.0

Preise & Kosten

Kaution	8.220 €
Kaltmiete	2.740 €
Warmmiete	2.950 €
Nebenkosten	210 €
Mietpreis / qm	31,86 €
Betriebskosten netto	210 €
Gesamtbelastung brutto	2.950 €

Zustand

Baujahr	1925
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Oste n

Objekt-Titel

Raritätenlage von Schwabing - Imposante Altbauwohnung

Lage-Beschreibung

Schwabing-West gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens. Der Stadtteil liegt im nördlichen Bereich der Stadt, westlich der Isar und oberhalb der Maxvorstadt. Mit bekannten Plätzen wie dem Kurfürstenplatz, Hohenzollernplatz und Elisabethplatz bietet die Umgebung ein besonders lebendiges und zugleich charmantes Stadtbild.

Ein beliebter Treffpunkt im Viertel ist der Elisabethmarkt, der bereits seit den 1950er-Jahren besteht. Hier finden sich zahlreiche Stände mit hochwertigen, regionalen Produkten – von Käsespezialitäten über Bio-Fleisch und Fisch bis hin zu frischen Blumen.

Der Kaiserplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung und ergänzt das attraktive Umfeld.

Online-ID:
MUCEGEHX

Objekt-Nr.:
8271-LI



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Für Erholung und Freizeit bietet sich der nahegelegene Luitpoldpark an. Ob Sport am Morgen oder entspannte Spaziergänge – der Park überzeugt mit großzügigen Grünflächen. Besonders beliebt ist der rund 37 Meter hohe Hügel, von dem aus sich ein weiter Blick über den Münchner Norden genießen lässt. Im Winter verwandelt sich die Wiese mit Blick auf den Olympiaturm und die Highlight Towers in einen beliebten Rodelhang.

Die Infrastruktur in Schwabing-West ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind zahlreich vorhanden und bequem erreichbar.

ca. 250 m zur U-Bahn-Station Münchner Freiheit

ca. 200 m zur U-Bahn-Station Bonner Platz

Ausstattungs-Beschreibung

- 3 Zimmer
- ca. 88 m²
- Baujahr: 1925
- attraktives Treppenhaus
- 1. Obergeschoss
- angenehme Raumhöhe von ca. 2,70 Meter
- lichtdurchflutete Räume
- Isolier-Doppelverglasung
- Parkett
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Spülmaschine
- hell gefliestes Bad mit Wanne und Fenster
- separates WC mit Fenster
- familienfreundliche Umgebung
- sehr großes eigenes Kellerabteil
- eigener Waschmaschinenplatz im Keller
- großer Gemeinschaftsgarten
- ruhige Straße

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Baujahr 1925 und bietet eine Wohnfläche von ca. 88 m², verteilt auf drei Zimmer.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Lage in München, sondern auch durch typische Altbau-Elemente wie eine angenehme Deckenhöhe von etwa 2,70 m. Ein besonderes Highlight ist die nach Osten ausgerichtete Loggia, die von der Küche aus zugänglich ist und sich ideal für ein Frühstück in der Morgensonne eignet.

Beim Eintreten in die Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen, quadratischen Flur. Auf der linken Seite befinden sich das Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie die Küche. Diese ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Granitarbeitsplatte und Spülmaschine ausgestattet. Direkt angrenzend liegt eine praktische Speisekammer mit Außenlüftung.

Die rechte Seite des Flures führt zu den Wohnräumen: ein geräumiges Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet, sowie ein Schlafzimmer. Alle Räume sind nach Westen ausgerichtet und profitieren von der Abendsonne. Zudem sind sie mit gepflegtem, aufgearbeitetem Parkettboden ausgestattet.

Im Zuge von Renovierungsmaßnahmen vor etwa acht Jahren wurden unter anderem die Holzfenster, die Heizungsanlage sowie die Klingelanlage erneuert. Auch die Elektrik und Wandoberflächen wurden modernisiert, und das originale Parkett in den Wohnräumen wurde abgeschliffen. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über ein neues Dach, wodurch aktuell nur geringer Instandhaltungsbedarf besteht.

Ein weitläufiger, parkähnlicher Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum mit eigenem Anschluss für eine Waschmaschine. Sowohl im Keller als auch im Innenhof sind ausreichend Fahrradstellplätze vorhanden.

sonstige Angaben

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

Impressionen







GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac
Vertriebs
T. +49 89 66 67 68 90
M. +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de