**80798 München**

# Raum für die ganze Familie: 4,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Westbalkon nahe dem Elisabethmarkt



Kaufpreis
**2.340.000 €**

Wohnfläche
**151 m²**

Zimmer
**4,5**


**Ihr Ansprechpartner**

RIEDEL Immobilien GmbH

Michael Ostermaier
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 154 m² |
| Wohnfläche | 151 m² |
| Zimmer | 4,5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Wohneinheiten | 12 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Hausgeld | 800 € |
| Kaufpreis | 2.340.000 € |
| Außencourtage | 2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |
| provisionspflichtig | Ja |
| Heizkosten enthalten | Ja |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1910 |
| Zustand | gepflegt |
| letzte Modernisierung | 2007 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 1910 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 23.09.2028 |
| Ausstelldatum | 24.09.2018 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Energieverbrauchkennwert | 157.2 |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche |
| Gäste-WC | Ja |
| Fahrstuhl | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung | Fernwärme |
| unterkellert | Ja |
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |

## Objekt-Titel

Raum für die ganze Familie: 4,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Westbalkon nahe dem Elisabethmarkt

Online-ID:
LHEQWLFD

Objekt-Nr.:
ETW 3851

## Lage-Beschreibung


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Schwabing zählt zu den begehrtesten Innenstadtlagen Münchens und begeistert mit seinem lebendigen, weltoffenen Flair ein anspruchsvolles Publikum. Prachtvolle Altbauten, begrünte Plätze, Cafés und Restaurants, Concept Stores, Galerien und Kinos prägen ein Wohnumfeld, das für höchste Lebensqualität steht.

Die Wohnung befindet sich in sehr gesuchter, zentraler Lage. Prächtige denkmalgeschützte Anwesen schaffen in der direkten Nachbarschaft ein eindrucksvolles Umfeld und lassen das typische Schwabinger Flair entstehen. Geschäfte des täglichen Bedarfs und sympathische Lokale liegen ganz in der Nähe. Den charmanten Elisabethmarkt mit seinen Marktständen, Cafés und Spezialitätenläden erreicht man in fünf Gehminuten. Auch die beliebte Hohenzollernstraße lädt in Laufnähe zum Bummeln ein. Nur einen Spaziergang entfernt bietet der Englische Garten Erholung, und auch der Olympiapark ist schnell erreichbar. Mit der nahen U-Bahn-Station „Hohenzollernplatz“ (U2) ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV vorhanden. An der Hohenzollernstraße verkehren zudem Bus und Tram.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Historisches Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC, hier Fertigparkett bzw. Granitplatten)
- Einbauküche mit weißen Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen und Geschirrspüler (erneuerungsbedürftig)
- Bad, gestaltet mit Granit-Bodenfliesen und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, faltbarer Glas-Duschabtrennung, Waschbecken, WC, beleuchtetem Spiegelschrank, wandmontiertem Badschrank und Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit Fenster, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Option zum Einbau eines zweiten Badezimmers (im heutigen Arbeitszimmer)
- Deckenhoher Einbauschrank mit Glas-Schiebetüren in der Diele
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Teils historische Kassettentüren (ca. 2023 neu lackiert), teils erneuerte Kassettentüren
- Einbruchshemmende Wohnungstür mit Panzerriegel
- Raumhöhen bis ca. 2,80 m
- Beheizung über Fernwärme
- Gegensprechanlage
- Überdachter Balkon in Westausrichtung mit Blick in den ruhigen Innenhof, mit anschließender Außen-Abstellkammer
- Repräsentatives historisches Entree mit Stuckdecke und historisches Holz-Treppenhaus
- Moderner, rückwärtig angebauter Personenlift (Halt in den Halbgeschossen)
- Gemeinschaftlicher Innenhof
- Kellerabteil, altbautypisch, ca. 8 m²

## Objektbeschreibung

Lichtfülle, ein ausgezeichneter Altbau-Grundriss und großzügige Raumverhältnisse: Diese 4,5-Zimmer-Wohnung bringt alles mit, was ein ideales Familienzuhause ausmacht. Die Räumlichkeiten befinden sich im 4. Obergeschoss eines Eckgebäudes aus dem Jahr 1910. 2007 erfolgte eine Sanierung bzw. Modernisierung. Ein repräsentatives Entree mit Stuckdecke und ein historisches Holz-Treppenhaus spiegeln den Charme des Baujahres wider. Ein moderner, rückwärtig angebauter Lift hält an den Halbgeschossen.

Nach klassischem Altbau-Schnitt ordnen sich die ca. 151 m² Wohnfläche um eine zentrale Diele. Highlight ist das helle Wohn-/Esszimmer, das mit ca. 34,6 m² Platz für eine Sitzgruppe und einen Essplatz für sechs oder mehr Personen bietet. Drei nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer mit jeweils über 20 m², ein Arbeitszimmer, eine Wohnküche, ein Bad und ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. An die Küche schließt sich ein überdachter Westbalkon mit Blick in den ruhigen Innenhof an. Historisches Fischgrätparkett und Deckenhöhen von ca. 2,80 m unterstreichen das behagliche Flair. Der Einbau eines zweiten Bades ist möglich. Ein ca. 8 m² großes Kellerabteil komplettiert das Angebot.

Hervorzuheben ist die ruhige, sehr gesuchte Lage im Herzen Schwabings. Den Elisabethmarkt erreicht man in fünf Gehminuten, auch die Hohenzollernstraße liegt in Laufnähe. Der Englische Garten ist nur einen Spaziergang entfernt, der Olympiapark schnell erreichbar. Mit der U2 am Hohenzollernplatz sowie Bus und Tram ist die Anbindung an den ÖPNV optimal.

## 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.

## Impressionen






CONTEMPORARY HOUSES


















MILAN





