



80538 München

Urbane Toplage in Isarnähe: Stylishes 3-Zimmer-Stadtdomizil mit Balkon



1.260.000 €

Kaufpreis

97 m²

Wohnfläche

100 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Michael Ostermaier
Tel.: +49 89 15 94 55-65
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	28

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.260.000 €
Hausgeld	507 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.11.2028
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	164
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Moderne Einbauküche mit weißen Fronten und Holz-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens) und Waschmaschinenanschluss
- Bad, hell gefliest, mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche mit rahmenloser Echtglasabtrennung und Rainshower, Waschtisch (Villeroy & Boch) mit hansgrohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und WC (Duravit)
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken mit Unterschränk und hansgrohe-Armatur, hinterleuchtetem Spiegel und WC (Duravit)
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast
- Vorhangstangen
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Gegensprechanlage
- Balkon in Ost-Ausrichtung, holzgedeckt und überdacht
- Speicherraum, ca. 6 m²
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz (Garage wird derzeit saniert)



Beschreibung

Mitten im Lehel, eingerahmt von eleganten Altbauten, der Isar auf der einen und dem charmanten St.-Anna-Platz auf der anderen Seite, präsentiert sich diese ausgezeichnet gegliederte Stadtwohnung in exquisiter Lage. Das attraktive Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses.

Auf ca. 97 m² präsentieren sich ein offener Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Mit Morgensonne begeistert ein Balkon zum ruhigen, begrünten Innenhof. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Speicherabteil im 5. Obergeschoss, das komfortabel durch einen Lift im Nebengebäude erreichbar ist. Komplettiert wird das Angebot durch einen Duplexstellplatz in der Tiefgarage, welche sich momentan in Sanierung befindet. Aktuell ist das Objekt vermietet.

Naturnähe und urbanes Großstadtflair vereinen sich in der begehrten Toplage im Lehel. Nur wenige Schritte entfernt liegt das Isarufer, auch in den Englischen Garten und in die Innenstadt gelangt man schnell zu Fuß oder mit dem Rad. Der St.-Anna-Platz im Zentrum des Viertels lädt mit Cafés, Restaurants und einem wöchentlichen Bauernmarkt zum Bummeln und Verweilen ein. Die nahe gelegene U-Bahnhaltestelle „Lehel“ (U4, U5) bindet die Wohnung perfekt an den ÖPNV an.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich im noblen Lehel, einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens. Mit seinen prachtvollen Stadtpalais, dem eleganten Charme und der idealen Infrastruktur erfüllt das Lehel höchste Ansprüche an ein urbanes Wohnumfeld der Spitzenklasse.

Dieses Quartier bietet mit ausgezeichneten Restaurants, Bars und individuellen Geschäften eine exzellente Lebensqualität. Kulturelle Highlights wie die Staatsoper, das Bayerische Nationalmuseum und das Haus der Kunst liegen ebenso in bequemer Gehentfernung wie der Englische Garten und die Maximilianstraße mit ihrem internationalen Flair. In der Nachbarschaft sind Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Cafés und Restaurants vorhanden. Kitas, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen wie die St.-Anna-Grundschule und das St.-Anna-Gymnasium liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

In wenigen Minuten gelangt man auch zur Isar, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft und dem kristallklaren Wasser rund ums Jahr zum Joggen und Spaziergehen einlädt. Mit der nahen U-Bahn-Station „Lehel“ (U4, U5) ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

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.



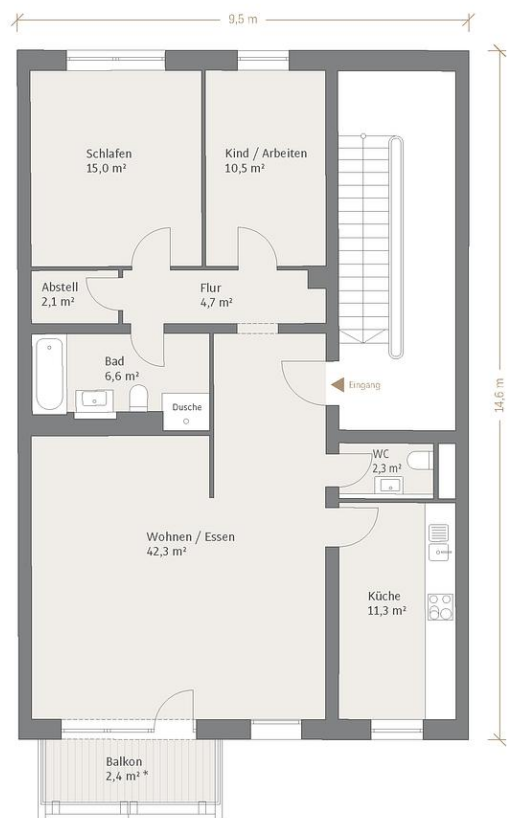












GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	97,2	2,4	99,6
Abstell	2,1		2,1
Bad	6,6		6,6
Flur	4,7		4,7
Kind / Arbeiten	10,5		10,5
Küche	11,3		11,3
Schlafen	15,0		15,0
WC	2,3		2,3
Wohnen / Essen	42,3		42,3
Balkon zu ½	2,4	2,4	4,8
Gesamt	97,2	2,4	99,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,54 m

