



80469 München

Lichtfülle unter dem Dach: Reizende 2-Zimmer-Wohnung mit Panorama-Terrasse



950.000 €

Kaufpreis

69 m²

Wohnfläche

78 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69 m ²
Nutzfläche	78 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	11

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	950.000 €
Hausgeld	155 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.05.2029
Baujahr (Haus)	1872
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.7
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1872
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, hier Mosaikfliesen)
- Einbauküche mit hellen Fronten und Stangengriffen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Silgranit-Spüle (Blanco) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslicht-Bad, mit blauen Mosaikfliesen gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken mit Kreuzgriff-Armatur, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, WC, Platz für Trockner und Waschmaschine
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Schreinereinbauten: Garderobenschrank mit Schiebetüren
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, 2-fach verglast
- Weiße Innentüren mit Designzargen
- Gegensprechanlage
- Dachterrasse in Nordost-Ausrichtung, ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdose
- Keller, altbautypisch, ca. 5 m²



Beschreibung

Ein ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre, pulsierendem Stadtleben um die Ecke und der Isar vor der Haustür: Diese lichterfüllte 2-Zimmer-Wohnung erfüllt alles, was ein sehr attraktives City-Domizil ausmacht. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines historischen Stadthauses aus dem Jahr 1872, das von Altbauten und charmanter Innenhofbebauung eingerahmt wird. Die Wohnung selbst ist im Zuge des Dachgeschossausbaus 1998/99 entstanden und erlangt dadurch modernen Wohnkomfort. Ein Personenaufzug steht nicht zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 69 m² und umfassen einen hervorragend gegliederten Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Im Untergeschoss stellt ein Kellerabteil nützlichen Stauraum zur Verfügung. Massives Eichenparkett, zahlreiche Dachfenster, sichtbare Deckenbalken und imposante Raumhöhen bis 3,49 Meter unterstreichen die luftige, wohnliche Atmosphäre. Höhepunkt ist die nahezu uneinsehbare Dachterrasse, die dank der hohen Lage viel Sonne genießt und einen traumhaften Panoramablick über die Münchner Innenstadt eröffnet.

Hervorzuheben ist die vorzügliche Lage, die urbanes Großstadtflair mit einer naturnahen Umgebung vereint. Die Innenstadt liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt und die nahe gelegenen Isarauen laden das ganze Jahr über zum Spaziergehen, Joggen und Sonnenbaden ein. Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten lassen sich bequem zu Fuß erreichen.

Lage

Das Glockenbachviertel zählt zu den absolut gesuchten urbanen Lagen. Die einmalige Mischung aus individuellen Geschäften, Concept-Stores, Galerien, Szenelokalen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs begeistert ein anspruchsvolles Publikum. Belebte Plätze und Schanigärten sind Treffpunkte und grüne Oasen; die teils historischen Straßenzüge nahe der Isar bestechen Tag und Nacht durch ihr pulsierendes Ambiente.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich nur wenige Schritte von den Isarauen entfernt, die zu jeder Jahreszeit Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Alter Baumbestand, Wiesen, Kieselstrand und die kristallklare Isar schaffen eine natürliche Umgebung, die in dieser Lage ein Maximum an Lebensqualität bedeutet.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Fußläufig entfernt befinden sich ein Supermarkt und ein Drogeriemarkt, auch den Gärtnerplatz und den Viktualienmarkt im Herzen Münchens erreicht man zu Fuß oder mit dem Rad. Das Gärtnerplatzviertel, die Muffathalle, das Deutsche Museum und das Müllersche Volksbad eröffnen vielseitige Freizeitmöglichkeiten quasi vor der Haustür. Mit der nur wenige Schritte entfernten U-Bahn-Station „Fraunhoferstraße“ (U1, U2, U7) und der Straßenbahn (Linie 18) 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 4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	69,1	9,0	78,1
Bad	6,5		6,5
Diele	8,3		8,3
Essen	6,9		6,9
Küche	8,8		8,8
Schlafen	15,7	2,0	17,7
Wohnen	18,5	2,7	21,2
Terrasse zu ½ *	4,4	4,3	8,7
Gesamt	69,1	9,0	78,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 3,49 m

