



**81675 München**

**Bogenhausen - Luxus-Dachterrassenwohnung –  
Exklusives Wohnen im prachtvollen Altbaujuwel**



**4.440 €**

Kaltmiete

**149 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**149 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



GRAF

**Ihr Ansprechpartner**

**Graf Immobilien GmbH**

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

[lucia.ivinac@grafimmo.de](mailto:lucia.ivinac@grafimmo.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	149 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	149 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	149 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
vermietbare Fläche	149

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	4.440 €
Warmmiete	4.960 €
Nebenkosten	520 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	520 €
Gesamtbelastung brutto	4.960 €
Mietpreis / qm	29,8 €
Kaution	13.320 €

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1901
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1901
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Denkmalgeschützter Altbau (Baujahr: 1901)
- ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 2,80 m Deckenhöhe
- Historische Renaissance-Architektur
- Hochwertiger Parkettboden
- Einzel regulierbare Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Großzügige Wohnküche
- Hochwertige Einbauküche und maßgefertigte Einbauten gegen Ablöse
- Offener Galeriebereich
- Luxuriöses Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Elektrische Rollläden
- Sonnige Süd-/Ost-Dachterrasse in ruhiger Innenhoflage
- Maßangefertigter Einbauschränk im Dachgeschoss
- Kellerabteil
- Aufzug
- Hochwertig modernisiertes Gesamtgebäude



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung vereint historischen Charme, luxuriöse Ausstattung und ein einzigartiges Wohngefühl auf höchstem Niveau. In einem prachtvollen Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1901 erwartet Sie ein Zuhause, das klassische Architektur mit modernem Komfort in perfekter Harmonie verbindet.

Das denkmalgeschützte Gebäude im eleganten Renaissance-Stil wurde hochwertig modernisiert und bietet exklusive Wohnqualität für anspruchsvolle Mieter. Bereits beim Betreten spüren Sie den besonderen Charakter dieser Immobilie: Großzügigkeit, Stil und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein Ambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die elegante Dachterrassenwohnung erreichen Sie komfortabel über den Lift. Im Inneren erwartet Sie ein perfekt durchdachter Grundriss mit beeindruckender Raumwirkung und einer Deckenhöhe von ca. 2,80 m, die dem Wohnraum ein offenes, herrschaftliches Flair verleiht.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche. Hochwertiger Parkettboden, eine individuell regulierbare Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sowie elektrische Rollläden sorgen für maximalen Wohnkomfort. Die hochwertige Einbauküche sowie weitere maßgefertigte Einbauten können im Rahmen einer Ablöse übernommen werden.

Zwei komfortable Schlafräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen offenen Galeriebereich, der sich perfekt als Arbeits-, Lounge- oder Rückzugsbereich eignet.

Das luxuriöse Tageslichtbad begeistert mit edlen Materialien, großzügiger Badewanne und separater Dusche – Ihre private Wellnessoase im eigenen Zuhause.

Ein weiteres Highlight ist die sonnige Süd-/Ost-Dachterrasse in ruhiger Innenhoflage. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit viel Licht und Privatsphäre.

Abgerundet wird dieses exklusive Mietangebot durch eine geräumige Diele, einen maßangefertigten Einbauschränk im Dachgeschoss sowie ein eigenes Kellerabteil.

## Lage

Wohnen in Alt-Bogenhausen bedeutet, sich für eine der exklusivsten, begehrtesten und wertbeständigsten Wohnlagen Münchens zu entscheiden. Dieser traditionsreiche Stadtteil steht für Stil, Prestige und höchste Lebensqualität – eine Adresse, die Eindruck hinterlässt und Ansprüche erfüllt.

Hier wohnen Sie inmitten prachtvoller Altbauten, herrschaftlicher Villen, eleganter Residenzen und gewachsener Grünstrukturen. Breite, ruhige Straßen, repräsentative Architektur und alter Baumbestand verleihen dem Viertel eine außergewöhnliche Atmosphäre, die urbanen Luxus mit wohltuender Ruhe verbindet.

Alt-Bogenhausen begeistert mit einem Lebensgefühl, das in München nur selten zu finden ist: stilvoll, kultiviert und gleichzeitig entspannt. Wer hier lebt, genießt ein Umfeld mit besonderem Niveau und einer Nachbarschaft, die seit Jahrzehnten zu den gefragtesten der Stadt zählt.

Nur wenige Minuten entfernt lädt die Isar zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren in traumhafter Kulisse ein. Gleichzeitig befinden sich kulturelle Wahrzeichen wie der Friedensengel, die Villa Stuck oder das renommierte Prinzregententheater praktisch vor der Haustür.



Auch kulinarisch spielt diese Lage in der ersten Liga: Exklusive Restaurants, charmante Cafés, gehobene Gastronomie und renommierte Adressen wie Feinkost Käfer machen Alt-Bogenhausen zu einem Hotspot für Genießer.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, hochwertige Schulen, Kindergärten sowie eine exzellente medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ideal für anspruchsvolle Singles, Paare und Familien.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Münchner Innenstadt erreichen Sie in kürzester Zeit, ebenso den Flughafen München sowie die wichtigsten Autobahnen. Die nahegelegene U-Bahn-Station Böhmerwaldplatz sorgt zusätzlich für eine schnelle und komfortable Anbindung.

Alt-Bogenhausen ist mehr als nur ein Stadtteil – es ist ein Statement. Eine Lage für Menschen, die das Besondere suchen und das Beste erwarten.

## **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.



























Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac  
Vertrieb  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 152 256 948 77  
[lucia.ivinac@grafimmo.de](mailto:lucia.ivinac@grafimmo.de)