

80469 München / Isarvorstadt

Schicke Altbau Wohnung mit Parkett und Balkon zum ruhigen Innenhof - mitten im Glockenbachviertel



Kaufpreis

1.680.000 €

Wohnfläche

120,45 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

**Immobilienforum
Schwabing Inh. Axel
Dallmann**

Annette Sigle-Hodge

089235193122

a.hodge@immobilienforum-
schwabing.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	3 m²
Wohnfläche	120,45 m²
Zimmer	4
Gesamtfläche	123,45 m²
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,6 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	430 €
Kaufpreis	1.680.000 €
Aussen- Courtage	3% zuzügl. MWST. des beglaubigten Kaufpreises
Kaufpreis / qm	13.947,7 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	76.80

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	ja
Kabel / Sat-TV	ja
seniorengerecht	ja

Objektbeschreibung

Diese sanierte Altbauwohnung in der Fraunhoferstraße 1 vereint urbanes Wohnen im Herzen des Glockenbachviertels mit einer überraschend ruhigen Wohnatmosphäre. Das Hauptschlafzimmer sowie die großzügige Wohnküche mit Balkon sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bieten einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Der Grundriss sieht vier Zimmer, eine Wohnküche, ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen Balkon vor. Derzeit schaffen eingezogene Trockenwände in zwei Zimmern zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und machen die Wohnung flexibel gestaltbar.

Online-ID:
ZEXUHFD

Objekt-Nr.:
AH-1792



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Hohe Decken, Eichen-Fischgrätparkett und ein grüner antiker Kachelofen als historisches Stilelement unterstreichen den besonderen Altbaucharakter. Ideal für urbane Käuferinnen und Käufer, die zentral, stilvoll und dennoch ruhig wohnen möchten.

sonstige Angaben

Laut Angaben des Eigentümers ist die Wohnung immer wohl temperiert - angenehm kühl im Sommer und im Winter ebenfalls nicht kalt - daraus ergeben sich die relativ niedrigen monatlichen Heizkosten in Höhe von 139 €.

Höhe des Hausgeldes: 430 €

Darin enthaltene monatliche Heizkosten: 139 €

Höhe der Rücklagen zum 31.12.25: 62.823 €

Es gibt die Möglichkeit, einen gemieteten, großzügigen Stellplatz des Eigentümers zu übernehmen, der sich schräg gegenüber in einer Tiefgarage befindet. Monatliche Miete 175 €.

Insgesamt gibt es 9 Wohnungen im Haus.

Zur Wohnung gehört ein kleines, ca. 3 qm großes Kellerabteil.

Objekt-Titel

Schicke Altbau Wohnung mit Parkett und Balkon zum ruhigen Innenhof - mitten im Glockenbachviertel

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Fraunhoferstraße 1, mitten im Herzen des beliebten Glockenbachviertels — einer der lebendigsten und gefragtesten Wohnlagen Münchens. Cafés, Restaurants, Bars, kleine Geschäfte sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Isarauen sind in nur ca. drei Gehminuten erreichbar und bieten eine seltene Kombination aus Natur, Freizeit und Erholung mitten in der Stadt. Ob Spaziergang, Sport, Sommerabend an der Isar oder kurze Auszeit im Grünen — hier liegt alles direkt vor der Haustür.

Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die Trambahnstation befindet sich direkt vor der Tür, die U-Bahn ist in ca. zwei Gehminuten erreichbar. Damit ist die Wohnung ideal angebunden und dennoch angenehm ruhig, da die wesentlichen Wohnbereiche zum Innenhof ausgerichtet sind.

Die Lage ist perfekt für Menschen, die das urbane Leben lieben, aber auf Ruhe, Wohnqualität und Rückzugsmöglichkeiten nicht verzichten möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Wohnung wurde saniert und verbindet hochwertige Ausstattung mit klassischen Altbauelementen. Besonders hervorzuheben sind die ca. 3 Meter hohen Decken sowie das elegante Eichen-Fischgrätparkett, das den Räumen eine warme und repräsentative Atmosphäre verleiht.

Die Wohnküche ist voll ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Einbauschränke im Schlafzimmer sowie im Flur bieten praktischen Stauraum und fügen sich unaufdringlich in das Wohnkonzept ein.

Das Gebäude selbst präsentiert sich ebenfalls in sehr gepflegtem Zustand. Der Hauseingang sowie das Treppenhaus sind repräsentativ und in Topform. Ein moderner Personenlift sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Innenhof stehen überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung, die bequem über den Seiteneingang erreichbar sind.

Impressionen





