



80636 München

Exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Dachterrasse im Stattelmann Palais



3.650 €

Kaltmiete

110 m²

Wohnfläche

113 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Eck

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	113 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	17

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.650 €
Nebenkosten	625 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionsstext	3 Monats-

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.04.2036
Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	97.1
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett in den Wohnräumen, Fliesen in Marmoroptik in den Bädern und im Gäste-WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell steuerbar über Raumthermostate
- Moderne Einbauküche mit grifflosen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Kochfeldabzug (Bora), Backofen (Miele), Kühl-Gefrier-Kombination (Siemens), Geschirrspüler (Miele), flächenbündig eingelassener Spüle, Granit-Arbeitsflächen und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad, gestaltet mit Fliesen in Marmoroptik, ausgestattet mit Wanne (Kaldewei), zwei Waschbecken (Duravit Vero Air), WC (Geberit), Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung inklusive Rainshower, Deckenspots, Handtuchheizkörper (Kermi) und Armaturen von Grohe (Euphoria)
- Gäste-Duschbad, entsprechend gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inklusive Rainshower, zwei Waschbecken (Duravit Vero Air), WC (Geberit), beleuchtetem Spiegel, Handtuchheizkörper (Kermi), Waschmaschinenanschluss und Deckenspots
- Gäste-WC, entsprechend gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Duravit), WC (Geberit), beleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Weiße Holz-Innentüren, teilweise mit Glaseinsatz, mit modernen Edelstahlbeschlägen
- Holz-Alu-Fenster, weiß, dreifach verglast
- Weiße Holz-Fensterbretter
- Dachfenster (Velux) mit Außenverschattung, steuerbar per Schalter
- Decken-Einbaustrahler im Flur, in den Bädern und im Gäste-WC
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Klimagerät im Galeriegeschoss, steuerbar per Fernbedienung
- Video-Gegensprechanlage
- Garagenstellplatz im Innenhof
- Dachterrasse mit Licht-, Strom- und Wasseranschluss
- Markise auf der Dachterrasse, steuerbar per Fernbedienung



Beschreibung

Wohnen in einem historischen Ambiente und zugleich alle Vorzüge urbanen Lebens genießen: Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss des stilvoll revitalisierten Stattelmann Palais, nur wenige Schritte vom Rotkreuzplatz entfernt. Das Gebäude wurde mit großem architektonischem Feingefühl vollständig entkernt und hochwertig saniert. Ein Lift führt bis ins 4. Obergeschoss.

Die elegante Dachgeschoss-Maisonette vereint klassischen Altbauflair mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Raumstrukturen, hochwertige Materialien und eine durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein stilvolles, anspruchsvolles Wohnumfeld in einer der begehrtesten Lagen Neuhausens. Edles Eichen-Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche sowie puristisch gestaltete Bäder prägen das Interieur und unterstreichen den hohen ästhetischen Anspruch.

Ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss ergänzen das Angebot. Für größere Wohnungen stehen überdachte Stellplätze im Innenhof zur Verfügung; Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme.

Lage

Neuhausen-Nymphenburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens und vereint innenstadtnahe Urbanität mit einem hohen Maß an Grün und Lebensqualität. Prachtige Altbauten, gewachsene Straßenzüge und ein großbürgerlich geprägtes Ambiente verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In der unmittelbaren Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ergänzt durch einladende Cafés und Restaurants. Rund um den nahegelegenen Rotkreuzplatz stehen darüber hinaus auch gehobene Angebote sowie eine abwechslungsreiche Gastronomie zur Verfügung.

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.

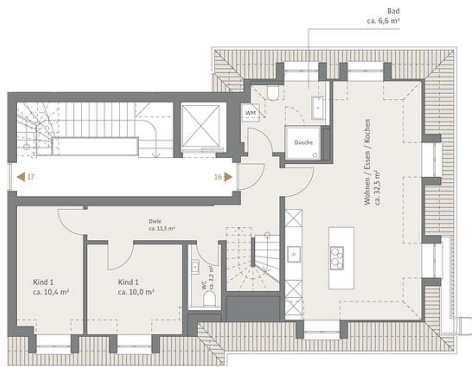
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

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.









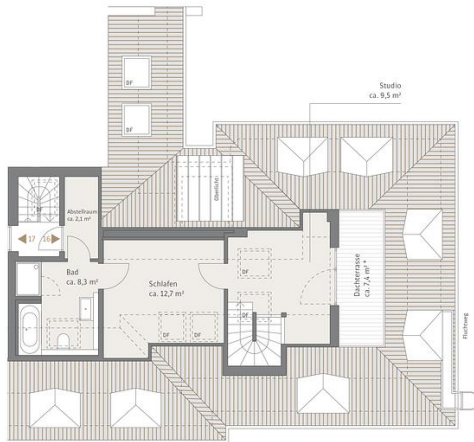
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	73,1	0,0	73,1
Diele	11,5		11,5
WC	2,2		2,2
Kind 1	10,0		10,0
Kind 2	10,4		10,4
Bad 1	6,6		6,6
Wohnen / Essen / Kochen	32,5		32,5
Dachgeschoss	73,1	0,0	73,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,75 m





GRUNDRISS GALERIEGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Galeriegesschoß	36,2	3,7	39,9
Studio	9,5		9,5
Schlafen	12,7		12,7
Bad	8,3		8,3
Abstellraum	2,1		2,1
Dachterrasse zu 1/2	3,7	3,7	7,4
Galeriegesschoß	36,2	3,7	39,9

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,75 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	73,1	0,0	73,1
Galeriegesschoß	36,2	3,7	39,9
Gesamt	109,3	3,7	113,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben