

**81675 München****Premium-Lage: Maria-Theresia-Straße - Luxuriös
Wohnen in erster Isar-Reihe****4.460.000 €**

Kaufpreis

176 m²

Wohnfläche

175,65 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Graf Immobilien GmbH**

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 176 m ² |
| Nutzfläche | 185,88 m ² |
| Gesamtfläche | 175,65 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|------------------|
| Kaufpreis | 4.460.000 € |
| Hausgeld | 836 € |
| Aussen-Courtage | 2,98 % inkl. 19% |

Energieausweis

| | |
|--------------------------|--------------|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 21.01.2034 |
| Baujahr (Haus) | 2006 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 102.20 |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEICH |

Allgemeine Infos

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

**Zustand**

| | |
|---------------|---------|
| Baujahr | 2006 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | teil- / |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|-------|
| Ausstattungs-Kategorie | Luxus |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Bad

| | |
|--------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Befeuerung

| | |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

Heizungsart

| | |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

Stellplatzart

| | |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

Fahrstuhl

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

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Ausrichtung Balkon / Terrasse

| | |
|--------|---|
| Westen | ✓ |
|--------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr der ursprünglichen Villa: 1891/92; Ernst von Possart
- Baujahr: 2004–2006
- erste Isarreihe in Alt-Bogenhausen
- nur 13 Wohneinheiten
- Etagenwohnung im 1. OG (2. Etage)
- überdachter Balkon zur Isar in West-Ausrichtung
- französische Balkone in Lounge und Schlafzimmern
- weiß lackierte Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Deckenspots
- Smarthome-System: KNX (Licht, Jalousien, Heizung, Audiosystem)
- hochwertige Einbauküche, Gas-Kochfeld, Siemens-Geräte, Liebherr-Kühlschrank, Berbel-Dunstabzugshaube
- elegante Theke mit Barhockern
- Küche mit Balkonzugang
- Schlafzimmer mit Balkonzugang, Bad en suite (Regenschauer-Dusche, Wanne, separates WC, Einbauschränke, Audiosystem)
- weitere Schlafzimmer im Ostflügel mit TV-Anschluss, eines mit Eckfensterfront
- Waschtheke mit Waschmaschine und Trockner und Schiebetür
- Bad mit Regenschauer-Dusche und Audiosystem
- Kellerabteil vorhanden
- TG-Stellplatz á 40.000 EUR



Beschreibung

Das Grundstück an der Maria-Theresia-Straße blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Ende des 19. Jahrhunderts entstand hier die Doppelvilla von Ernst von Possart, die später in den Besitz von Ritter von Klug überging und das Bild der ersten Isarreihe über Jahrzehnte prägte. Nach dem Abbruch vor 2004 entstand bis 2006 das heutige moderne Wohnensemble.

In bester Lage bietet diese seltene 4-Zimmer-Wohnung ein stilvolles Zusammenspiel aus hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik und zeitloser Eleganz.

Der Eingangsbereich führt in einen hellen Wohn- und Essbereich mit Westausrichtung. Ein zur Isar gerichteter, überdachter Balkon, französische Balkone in Lounge und Schlafzimmern, weiß lackierte Holzfenster mit Dreifachverglasung sowie eine Decke mit Deckenspots schaffen ein edles Ambiente. Das KNX-System ermöglicht die zentrale Steuerung von Licht, Jalousien, Heizung und Audiosystem.

Die Küche schließt harmonisch an den Wohnraum an. Ausgestattet mit hochwertiger Einbauküche, Gas-Kochfeld, Siemens-Geräten, Liebherr-Kühlschrank und Berbel-Dunstabzugshaube bietet sie zudem eine elegante Bar mit zwei Hockern und direkten Balkonzugang.

Maßgefertigte Einbauschränke im Flur führen in den privaten Bereich. Das Hauptschlafzimmer im Westflügel verfügt über Balkonzugang und ein Bad en suite mit Regenschauer-Dusche, Wanne, abgetrenntem WC, Einbauschränken und integriertem Audiosystem.

Die beiden weiteren Schlafzimmer im Ostflügel sind nach Norden ausgerichtet – eines mit großzügiger Eckfensterfront, beide mit TV-Anschluss. Gegenüber befindet sich eine Waschtheke mit Waschmaschine und Trockner hinter einer Schiebetür. Das zweite Bad ist mit Regenschauer-Dusche ausgestattet.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie beträgt: € 4.460.000,- für die Wohnung zzgl. € 40.000,- für den Stellplatz = € 4.500.000,-.

Lage

Maximiliansanlagen in Alt-Bogenhausen

Die Maria-Theresia-Straße bildet eine der charakteristischen Verbindungen zwischen Haidhausen und Bogenhausen – zwei der geschichtsträchtigsten und zugleich begehrtesten Stadtviertel Münchens. Während sie an der Grenze zu Haidhausen noch den lebendigen, urbanen Geist des ehemaligen Künstler- und Handwerkerviertels spüren lässt, entfaltet sie auf der Bogenhausener Seite jene ruhige Eleganz, die diesen Stadtteil seit jeher auszeichnet. Hier, wo die repräsentativen Altbauten mit ihren feinen Fassaden und großzügigen Grünflächen das Bild prägen, liegt die Wohnung – streng genommen im vornehmen Bogenhausen.

Nur wenige Schritte entfernt breiten sich die Maximiliansanlagen aus, eine der schönsten Parklandschaften Münchens. Die geschwungenen Wege entlang der Isar, alte Baumalleen und Ausblicke auf das Maximilianeum verleihen der Umgebung eine besondere Weite und Ruhe – ein grünes Refugium mitten in der Stadt. Trotz dieser Nähe zur Natur ist die Anbindung hervorragend: Tram, U-Bahn und Bus ermöglichen schnelle Wege ins Zentrum, während zahlreiche Geschäfte, feine Restaurants und kulturelle Einrichtungen in direkter Umgebung für urbanen Komfort sorgen. So verbindet die Lage an der Maria-Theresia-Straße das Beste aus beiden Welten – geschichtliche Tiefe, architektonische Schönheit und eine Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 102.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. aus dem verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe
Geschäftsleiter
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 930 24
christian.borbe@grafimmo.de