80799 München

Stylisch modernisierte 5-Zimmer-Altbauwohnung mit Kamin am Elisabethmarkt



Kaufpreis
2.530.000 €

Wohnfläche
141 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	142 m²
Wohnfläche	141 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Wohneinheiten	13

Preise & Kosten

Hausgeld	921 €
Kaufpreis	2.530.000 €
Außencourtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2024

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.10.2028
Ausstelldatum	30.10.2018
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	99

Objekt-Titel

Stylisch modernisierte 5-Zimmer-Altbauwohnung mit Kamin am Elisabethmarkt

Online-ID: HWNKQQGP

Objekt-Nr.: ETW 3681

Lage-Beschreibung

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Diese exzellent modernisierte Altbau-Wohnung befindet sich quasi an der Schnittstelle von Maxvorstadt und Schwabing und vereint das Beste aus beiden Welten. Mit Cafés und Restaurants, Galerien und ausgezeichneten Programm-Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht diese Lage für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Auch die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Museumsareal tragen zu dem typischen Flair bei und schaffen eine lebendige Atmosphäre.

Das Objekt liegt absolut zentral und dabei ruhig, nur wenige Schritte vom Elisabethmarkt entfernt. Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. Auch Boutiquen und Concept Stores, Szene-Bars und angesagte Lokale liegen quasi vor der Haustür. Vom Käfer Delikatessen Markt bis Leo's Sport Club: An der nahen Leopoldstraße gibt es diverse Premium-Annehmlichkeiten. Die Maxvorstadt und das benachbarte Schwabing bieten eine breite Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten. So finden Familien die besten Voraussetzungen für urbanes Wohnen.

Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens, der zu allen Jahreszeiten Erholung und Entspannung bietet. Mit der nahen U-Bahnstation „Josephsplatz“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden; auch die Tram verkehrt in der Nähe.

Ausstattungs-Beschreibung

- Raumhöhe ca. 2,90 m
- Die Wohnung wurde vollständig, auf höchstem handwerklichem Niveau und mit großem Stilempfinden modernisiert. Sofern nicht anders vermerkt, entstanden die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale im Rahmen dieser Modernisierung.
- Erneuerung der gesamten Elektrik
- Eichen-Fischgrätparkett, leicht angefast und geölt, durchgängig verlegt; hohe weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Holzbefeuerter Panorama-Kamin (Brunner) mit Naturstein-Bodenplatten (Nero Assoluto) im Wohnbereich
- Umlaufende Decken-Stuckleisten in Diele, Wohn- und Schlafräumen
- Goldschimmernde 3-D-Strukturtapete; Motivtapete im Duschbad
- Schreiner-Einbauküche mit Kochinsel und schwarz gebeizten, grifflosen Holzfronten, hellen Marmor-Arbeitsflächen und, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld mit Muldenabzug, Kühl-Gefrier-Kombination (beides Siemens), Backofen (AEG), Geschirrspüler (Bosch), goldfarbenem Spülbecken einschl. goldfarbener Armatur, LED-Arbeitsflächenbeleuchtung
- Masterbad en suite mit Fenster, gestaltet mit großformatigem hellem Feinstein in Naturstein-Optik und stylishen 3D-Fliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Mineralguss-Doppelwaschbecken einschl. Unterschrank, goldfarbenen gebürsteten Armaturen (Steinberg), zwei hinterleuchteten Spiegeln einschl. Farbwechsel, WC, Handtuchwärmer, elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Gäste-/Kinder-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Mineralguss-Waschbecken einschl. Unterschrank, goldfarbenen gebürsteten Armaturen (Steinberg), hinterleuchtetem Spiegel mit Farbwechsel, WC, Handtuchwärmer, elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Hauswirtschaftsraum mit Wasch-/Trockner-Kombination in maßgefertigtem Schreinereinbau
- Maßgefertigte, raumhohe Schrankwand mit dunklen Holzfronten und Messinggriffen in der Ankleide [prüfen, ob im Verkauf enthalten]
- Neue Heizkörper (Nah-/Fernwärme) mit Maßgeschreinerte Verkleidungen
- Deckenspots (Moltoluce) in Diele, Koch-/Essbereich und Wohnbereich
- Wandleuchten (Moltoluce) in Koch-/Essbereich und Wohnbereich
- Deckenleuchten (Moltoluce) in den Schlafzimmern
- Weiße Schreiner-Kassettentüren nach historischem Vorbild mit epochengetreuen Beschlägen
- Weiße Kassetten-Flügeltür mit epochengetreuen Beschlägen zum Wohn-/Essbereich
- Holzfenster, 2-fach verglast (stammen aus der Zeit vor der Modernisierung), mit epochengetreuen Beschlägen
- Homematic-SmartHome-System zur Steuerung der Raumtemperatur jedes einzelnen Raums per Smartphone
- Netzwerkverkabelung mit Patch Panel
- Gegensprechanlage
- Panzerriegel an der Wohnungstür
- Kellerabteil, ca. 15 m² groß, mit ca. 3,30 m hoher Gewölbedecke und Fenster
- Lift vom Hochparterre ins Untergeschoss und in die oberen Etagen; Fahrradstellplätze im Innenhof
- Stellplatz Einzelstellplatz kann optional in der Nachbarschaft angemietet werden

Objektbeschreibung

Neubarock meets Urban Chic: Im 1. Obergeschoss eines prachtvollen, denkmalgeschützten Eck-Palais von 1889/90 präsentiert sich diese vollständig und hochwertig modernisierte Altbauwohnung mit ca. 141 m² Wohnfläche. Deckenhöhen um 2,90 m, umlaufender Stuck und neu verlegtes Eichen-Fischgrätparkett verleihen den Räumen ein repräsentatives Ambiente.

Nach klassischem Altbau-Grundriss ordnen sich alle Räume um eine großzügige, zentrale Diele an. Herzstück ist der ca. 37 m² große Koch-/Essbereich mit maßgefertigter Schreinerküche, Kochinsel und hellen Marmorflächen. Im angrenzenden Wohnzimmer setzt ein holzbefeuerter Panorama-Kamin einen stimmungsvollen Akzent. Das Masterschlafzimmer mit Bad en suite und sonnigem Balkon orientiert sich zum ruhigen Innenhof. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsoptionen als Kinder-, Arbeitszimmer oder Ankleide. Ein zweites Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum mit Wasch-/Trockner-Kombination runden das Raumangebot ab.

Schreinerarbeiten in höchster Qualität – von den Kassettentüren nach historischem Vorbild bis zu den Heizkörperverkleidungen – prägen das Interieur. Die Raumtemperatur lässt sich per Homematic für jeden Raum einzeln über das Smartphone steuern; beide Bäder verfügen über Fußbodenheizung. Ein ca. 15 m² großer Gewölbekeller und ein Lift ergänzen das Angebot. Ein Einzelstellplatz kann optional in der Nachbarschaft angemietet werden.

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.

Impressionen



























