



## 81675 München

# Rarität in Haidhausen: Spektakuläres historisches Loft über ca. 218 m<sup>2</sup> mit echtem New-York-Flair



**3.800.000 €**

Kaufpreis

**218 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**221 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Theresa Heinze  
Tel.: +49 89 15 94 55-45  
[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 218 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 221 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| Wohneinheiten       | 5                  |

### Allgemeine Infos

|                  |                |
|------------------|----------------|
| verfügbar ab     | 1. Januar 2026 |
| denkmalgeschützt | ✓              |

### Preise & Kosten

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Kaufpreis            | 3.800.000 €   |
| Heizkosten enthalten | ✓             |
| Hausgeld             | 569 €         |
| provisionspflichtig  | ✓             |
| Aussen-Courtage      | 2,975 % inkl. |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1900        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1900     |
| letzte Modernisierung | 2000     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Stellplatzart

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- › Raumhöhe bis ca. 3,80 m, im Loft bis ca. 3,68 m
- › Historischer Stampfbeton/Industrie-Estrich, geschliffen und lackiert
- › Historische Industriefenster (Metall/Glas) mit vorgesetzten Glas-Scheiben
- › Zwei spiegelgleiche WCs, jeweils ein Vorraum mit Waschbecken sowie eine WC-Kabine mit Fenster (Damen und Herren); gespachtelte Wände
- › Schwarze Berker-Drehschalter
- › Holzfenster, 2-fach verglast, aus dem Jahr 1999/2000
- › Netzwerkverkabelung mit Serveranschlussmöglichkeit im Keller
- › Chip-/Transponder-Schließsystem
- › Balkon mit Holzbelag, angebaut 2011
- › Tiefgaragen-Einzelstellplatz, im Nachbargebäude
- › Kellerraum, ca. 13 m², Höhe ca. 3,60 m; aktuell auch als Serverraum genutzt
- › Eigentum des bisherigen Mieters sind das raumhohe Regal in dem Büroraum, die Altholz-Vertäfelungen im Loft-Raum, die Bar/Kitchenette, die raumgliedernden Metall-Glas-Elemente im südlichen Teil des Lofts sowie sämtliche Lampen und können auf Wunsch von ihm abgelöst werden



## Beschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Objekt mit absolutem Seltenheitswert: eine authentische, denkmalgeschützte Loft-Etage vom Ende des 19. Jahrhunderts. Diese Rarität erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss eines neubarocken Altbaus, der dank der Lage als Eckgebäude eine einmalige Präsenz vermittelt und früher Teil der traditionsreichen Haidhauser Unionsbrauerei war. Hier wurden früher Bierfässer hergestellt, aufgearbeitet und gelagert – somit verkörpert der Altbau ebenso wie das Loft ein Stück Münchner Industriegeschichte.

Mit ihrem hallenartigen Charakter erheben sich die Räumlichkeiten bis zu einer Höhe von ca. 3,68 Metern. Stahlkappendecken, imposante Stahlsäulen und mächtige Unterzüge sind Zeugen aus der Anfangszeit der Industrialisierung und vermitteln einen absolut authentischen Industrial Style, wie man ihn in Berlin und New York sehr viel häufiger als in München antrifft. Die ebenfalls historischen, in die typischen Rechtecke unterteilten Metall-Fabrikfenster unterstreichen dieses unverfälschte Ambiente. Bislang wurde diese Loft-Etage gewerblich genutzt; eine gemischte Nutzung bzw. eine Umwidmung zu Wohnraum ist vorstellbar.

In den Jahren 1999/2000 wurde das Gebäude denkmalschutzkonform und mit viel Liebe zum Detail saniert und in Loft-Etagen unterteilt – in diesem Rahmen entstand die hier angebotene Immobilie. 2000 zeichnete die Landeshauptstadt München diese äußerst gelungene Revitalisierung mit dem Fassadenpreis aus.

## Lage

Haidhausen zählt zu den angesagtesten und begehrtesten City-Wohnlagen Münchens. Mit Altbau-Straßenzügen, stimmungsvollen Plätzen, In-Locations, Concept-Stores, Galerien und ausgezeichneten Restaurants steht dieser lebendige Stadtteil für höchste Lebensqualität und begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Das spektakuläre Loft befindet sich in einer der charakteristischsten, ältesten Straßen Haidhausens (Tempo-30-Zone) im besonders trendigen "Franzosenviertel", das den einstigen dörflichen Charme dieses Viertels noch erahnen lässt. Der Johannisplatz ist nur wenige Schritte entfernt und zum Wiener Platz, dem pulsierenden Zentrum Haidhausens mit seinen historischen Marktständen, mit Cafés und trendigen Geschäften, gelangt man in ca. sechs Gehminuten. Auch der bekannte Jazz-Club „Unterfahrt“ ist nur wenige Schritte entfernt. Der Erholungswert dieser urbanen Bestlage ist hervorragend. Das Müller'sches Volksbad ist ebenso schnell zu Fuß oder per Rad erreichbar wie die Villa Stuck und das Prinzregententheater; die nahen Isarauen laden das ganze Jahr über zum Joggen ein.

Mit Tram- und Buslinien sowie der drei Gehminuten entfernten U-Bahn-Station „Max-Weber-Platz“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden. In die Münchner Altstadt gelangt man in zehn Radminuten.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

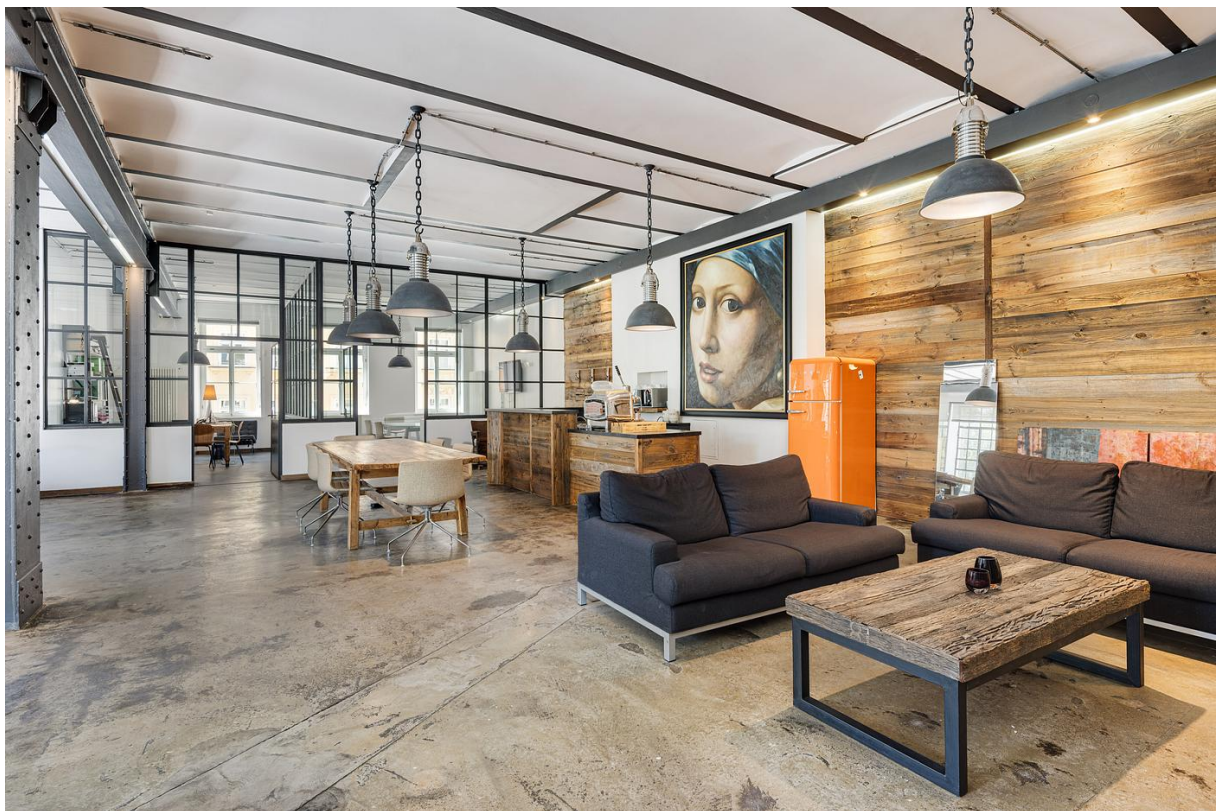
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

















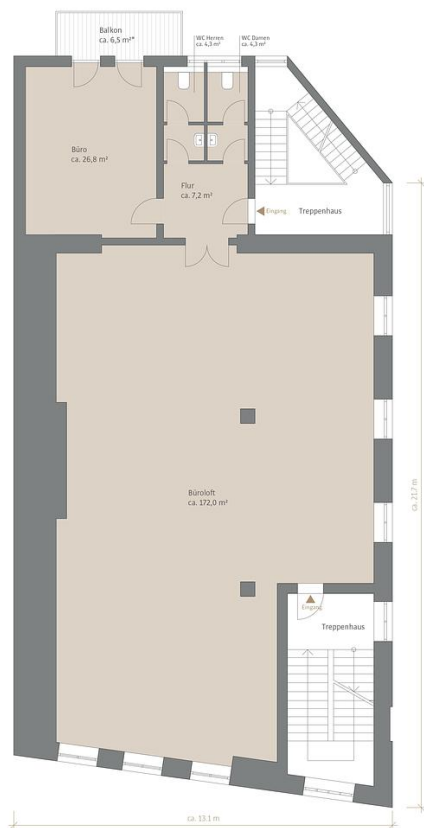












Der Grundriss liegt bei uns vorliegt.  
Ausgangspunkt ist der vom 19.01.2021 zu Grunde.  
Alle vor Augen sind Baumaße und sind dem  
aktuellen Stand der Immobilie nach. Im Falle  
Bauveränderung und die Flächenangaben gemäß dem  
Plan. Im Zuge der Kaufverhandlung können sich  
Änderungen ergeben, weshalb wir für die  
Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

|                 | Wohnfläche   | Nebenfläche | Nutzfläche   |
|-----------------|--------------|-------------|--------------|
| 1. Obergeschoss | 217,9        | 3,2         | 221,1        |
| Flur            | 7,2          |             | 7,2          |
| WC Damen        | 4,3          |             | 4,3          |
| WC Herren       | 4,3          |             | 4,3          |
| Büro            | 26,8         |             | 26,8         |
| Büroloft        | 172,0        |             | 172,0        |
| Balkon zu 1/2   | 3,3          | 3,2         | 6,5          |
| <b>Gesamt</b>   | <b>217,9</b> | <b>3,2</b>  | <b>221,1</b> |

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen bis ca. 3,80 m



Die von uns unterbreiteten Umbauvorschläge  
verfügen sich lediglich als Anregungen und stellen  
den statischen bzw. baulichen Zustand dar, der  
Genehmigung durch die zuständigen Behörden  
bzw. der Zustimmung durch die  
Eigentümergemeinschaft.

## UMBAUVORSCHLAG 1. OBERGESCHOSS

|                     | Wohnfläche   | Nebenfläche | Nutzfläche   |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|
| 1. Obergeschoss     | 213,0        | 3,2         | 216,2        |
| Diele               | 18,8         |             | 18,8         |
| Schlafen            | 26,8         |             | 26,8         |
| Bad                 | 9,3          |             | 9,3          |
| Zimmer              | 17,4         |             | 17,4         |
| Gast/Büro           | 17,5         |             | 17,5         |
| Wohnen/Kochen/Essen | 98,0         |             | 98,0         |
| Duschbad            | 13,8         |             | 13,8         |
| HWR                 | 8,1          |             | 8,1          |
| Balkon zu 1/2       | 3,3          | 3,2         | 6,5          |
| <b>Gesamt</b>       | <b>213,0</b> | <b>3,2</b>  | <b>216,2</b> |

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen bis ca. 3,80 m

