



**80797 München**

Charmant zurückversetzte Hoflage: Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten und Potenzial



**4.300.000 €**

Kaufpreis

**659 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**476 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

  
RIEDEL  
Werte leben.

#### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Axel Weber

Tel.: +49 89 15 94 55-74

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

#### Flächen & Zimmer

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnfläche         | 659 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche         | 1.095 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche       | 1.095 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche  | 476 m <sup>2</sup>   |
| Terrassen          | 1                    |
| vermietbare Fläche | 659                  |
| Wohneinheiten      | 12                   |

#### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 4.300.000 €  |
| Kaufpreis / qm      | 6.525,04 €   |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. |
| X-fache             | 35.07        |
| Nettorendite ist    | 2,85 %       |
| Mieteinnahmen ist   | 122.614,92 € |

#### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1898        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

#### Allgemeine Infos

|                  |   |
|------------------|---|
| denkmalgeschützt | ✓ |
|------------------|---|

#### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1898     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

**Allgemein**

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |

**unterkellert**

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



## Beschreibung

Bei dieser exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Immobilie handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, das sowohl durch seine Mikro- als auch durch seine Makrolage begeistert. Das Gebäude präsentiert sich in absolut gefragter, zentraler Lage an der Schnittstelle der Maxvorstadt und Schwabing und bietet kurze Wege zum Kunstareal mit den Pinakotheken, zu diversen Instituten der LMU, zur Hochschule München, zu Galerien und Conceptstores ebenso wie zur beliebten Hohenzollernstraße, zum Elisabethmarkt und zur Münchner Freiheit. Angenehm zurückversetzt und eingebettet in einen bezaubernd gestalteten Innenhof mit altem Baumbestand, wird die östlich verlaufende, lebhafte Straße weitgehend ausgeblendet.

Das viergeschossige Gebäude aus dem Baujahr 1898 besitzt eine gepflegte historische Fassade, an der neben Sprossenfenstern ein Wandbild der Maria mit Kind einen hinreißenden Blickfang bildet. In dem Gebäude befinden sich 12 Wohneinheiten zwischen ca. 36 und 118 m<sup>2</sup>; die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 659 m<sup>2</sup>. Das bereits teilweise ausgebauten Dachgeschoss bietet möglicherweise weiteres interessantes Potenzial. Das Grundstück ist aktuell im Prozess einer Realteilung zwischen Vorder- und Rückgebäude.

Die Ausstattung der Wohnungen ist vorwiegend unterschiedlich. Einige der Einheiten wurden in den vergangenen 20 Jahren renoviert bzw. modernisiert; andere befinden sich in einem ursprünglichen Zustand. Das Gebäude ist nicht im Sinne des WEG aufgeteilt; es gilt die Erhaltungssatzung.

## Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in sehr gesuchter Lage, quasi an der Schnittstelle der Maxvorstadt und Schwabing. So vereint die Lage das Beste aus beiden Welten und begeistert durch kurze Wege zum Kunstareal mit den Pinakotheken, zu diversen Instituten der LMU, zur Hochschule München, zu Galerien und Conceptstores ebenso wie zur beliebten Hohenzollernstraße, die zum Bummeln einlädt, zum Elisabethmarkt und zur Münchner Freiheit. Das Gebäude liegt angenehm zurückversetzt in einem sehr ansprechend gestalteten Innenhof mit altem Baumbestand und vereint pulsierendes City-Leben mit einer ruhigen Mikrolage.

Nur wenige Schritte entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei, Metzgerei etc.). Trendige Cafés, angesagte Restaurants und Kinos sind ebenfalls schnell erreichbar.

Familien finden in Schwabing eine große Auswahl an Kitas (darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote) und Schulen aller Sparten. Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Nordbad. Der Olympia- und auch der Luitpoldpark – ein grüner Geheimtipp – liegen in Radnähe, ebenso der Englische Garten. Mit der Tram fast vor der Haustür und der nur wenige Gehminuten entfernten U-Bahn-Station „Josephsplatz“ ist eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

## 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.





