



80538 München

Stilvolle Eleganz im Lehel: Großzügige Altbauwohnung mit charmanter Terrasse



8.600 €

Kaltmiete

341 m²

Wohnfläche

354 m²

Nutzfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Anita Ott
Tel.: +49 89 15 94 55-38
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	341 m²
Nutzfläche	354 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	8.600 €
Nebenkosten	1.160 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.02.2035
Baujahr (Haus)	1920
Energieverbrauchskennwert	77,9
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1920
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Parkett (Ahorn) in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Gäste-WC, hier Feinsteinzeug)
- Weiße Sockelleisten
- Kamine im Livingbereich und im Masterschlafzimmer
- Design-Küche (Küchenstudio Bohl) mit weißglänzenden Fronten, dunkler Arbeitsfläche und Glas-Rückwand, ausgestattet mit Cerankochfeld (Siemens studio line), Dunstabzug (Gutmann), Einbau-Dampfgarer und -Backofen (Siemens studio line), Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (beides Siemens) und bündig eingelassener Edelstahlspüle (Franke)
- Masterbad, mit schiefergrauen Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Doppelwaschplatz mit Aufsatzbecken (Duravit) und Armaturen von Steinberg, Wanne (Kaldewei), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Handtuchwärmer, hinterleuchtetem Spiegel, WC (Duravit) und elektrischer Fußbodenheizung
- Bad, analog gestaltet, ausgestattet mit Doppelwaschplatz mit Aufsatzbecken (Duravit) und Armaturen von Steinberg, Wanne, Glasdusche inkl. Rainshower, Handtuchwärmer, Spiegel, WC (Duravit) und elektrischer Fußbodenheizung
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschplatz mit Aufsatzbecken (Duravit) und Armatur von Steinberg, Glasdusche inkl. Rainshower, hinterleuchtetem Spiegel, WC (Duravit) und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Glasdusche, Handwaschbecken (Laufen) mit Armatur von Steinberg, Handtuchwärmer, beleuchtetem Spiegel und WC (Duravit)
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken mit Armatur von Steinberg, WC (Duravit), Spiegel und Wandleuchte
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinereinbauten: Kommode mit Spiegel im Flur, Stauraumeinbauten in zwei Zimmern
- Weiße Oberlicht-Fenster, Kunststoff, 2-fach verglast
- Weiße Kassetten-Innentüren und Sprossentüren mit Glaseinsätzen und Messingbeschlägen im historischen Stil
- Stuckdetails
- TV-Anschlüsse
- Deckenstrahler nahezu in der gesamten Wohnung, Wandleuchten im Flur und im Gäste-WC
- Gegensprechanlage
- Terrasse, holzgedeckt und überdacht, ausgestattet mit Wandlaternen, mehreren Steckdosen, Pflanztrögen und Rankgittern
- Keller, ca. 5 m²
- 2 Außenstellplätze im Innenhof



Beschreibung

Zwischen Isar und Innenstadt, zwischen grüner Flusslandschaft und urbanem Lifestyle: Dieses erstklassige Stadtdomizil fasziniert mit seiner exquisiten Spitzenlage. Es befindet sich im 2. Obergeschoss eines perfekt instand gehaltenen Stadthauses mit historischem Flair aus dem Jahr 1920 und fügt sich harmonisch in die von denkmalgeschützten Bauten geprägte Nachbarschaft ein.

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte 2. Obergeschoss. Auf ca. 341 m² verteilen sich ein repräsentativer Livingbereich, ein Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad, vier (Schlaf-)Zimmer, drei weitere Bäder, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum. Besonderen Zauber entfaltet die charmante, vollständig überdachte Terrasse mit Morgensonne und Blick in den begrünten Innenhof.

Neben dem großzügigen Raumangebot und dem perfekt gegliederten Grundriss, der flexible Nutzungsoptionen eröffnet, besticht das Objekt auch mit seiner erlesenen, hochwertigen Ausstattung, die höchste Ansprüche an Stil und Komfort erfüllt. Parkettböden, herrschaftliche Raumhöhen von ca. 2,87 Meter, zwei Kamine, Stuckdetails, zahlreiche Schreinereinbauten, eine moderne Küche und stylisches Baddesign vereinen klassische Eleganz und modernes Design und schaffen ein ebenso repräsentatives wie einladendes Wohnumfeld in begehrter Innenstadtlage. Die S-Bahn-Haltestelle „Isartor“ befindet sich nur wenige Schritte entfernt.

Lage

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens in der Nähe des Isartors und in Laufweite zur City. Mit denkmalgeschützten Stadtpalais, elegantem Charme und idealer Infrastruktur bildet das Viertel Altstadt-Lehel ein urbanes Wohnumfeld der Spitzenklasse.

Ausgezeichnete Restaurants, Bars, individuelle Geschäfte und Flagship Stores internationaler Top-Designer schaffen ein kosmopolitisches Flair. Kulturelle Highlights wie die Bayerische Staatsoper, das Residenztheater und die Münchner Kammerspiele liegen in fußläufiger Entfernung.

Schnell erreicht man auch die Isarauen, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft und dem kristallklaren Wasser rund ums Jahr zum Joggen und Spaziergehen einladen. Kulinarische Vielfalt bietet der Viktualienmarkt, den nur wenige Radminuten entfernt ist.

Über die nahe gelegene Tram-Haltestelle „Isartor“ (Linie 16) und die S-Bahn-Haltestelle „Isartor“ ist die Wohnung optimal an den ÖPNV an gebunden. Auch zum Marienplatz mit S- und U-Bahn-Anschluss gelangt man zu Fuß in zehn Minuten.

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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.















GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	341,2	12,8	354,0
Kind 1	20,5		20,5
Kind 2	22,9		22,9
Kind 3	29,9		29,9
Gästebad	2,1		2,1
HWR	7,5		7,5
Kinderbad	8,0		8,0
Flur 1	7,2		7,2
Gästebad	17,2		17,2
Flur 2	9,3		9,3
Duschbad	6,0		6,0
Familienzimmer	19,0		19,0
WC	1,6		1,6
Wohnzimmer	41,0		41,0
Esszimmer	18,4		18,4
Flur 3	4,7		4,7
Küche	15,2		15,2
Masterbad	8,2		8,2
Flur 4	3,7		3,7
Masterbetten	27,0		27,0
Ankleide	22,1		22,1
Balkon zu 1/2	12,1	12,1	24,1
Terrasse zu 1/2	0,7	0,7	1,5
Gesamt	341,2	12,8	354,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in WR.
Raumhöhen von bis zu 2,87 m

