



80469 München

Erstbezug nahe Gärtnerplatz: Sonnige 4-Zimmer-Wohnung in kosmopolitischer Ästhetik



3.772.000 €

Kaufpreis

153,1 m²

Wohnfläche

164,1 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153,1 m ²
Nutzfläche	164,1 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.772.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	777 €
provisionspflichtig	✗

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.09.2032
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	58
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett (Trapa), weiß gekalkt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, WC, Abstellräume); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat und über das BUS-System steuerbar
- BUS-System zur Steuerung von Beleuchtung, Raumtemperatur und Raffstores
- Küchenanschlüsse einschl. Inselanschlüsse vorbereitet
- Helles Masterbad, gestaltet mit beigefarbenen Bodenfliesen (Mosa) und cremeweißen Design-Wandfliesen (41zero42), ausgestattet mit freistehender Wanne, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank (Cielo), stylischem Spiegelschrank, Dornbracht-Unterputzarmaturen („Meta Slim“ platin matt) und WC (Cielo)
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, Waschtisch einschl. Unterschrank (Cielo), stylischem Spiegelschrank, Dornbracht-Unterputzarmaturen („Meta Slim“ platin matt) und WC (Cielo)
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet
- Puristische Innentüren, stumpf einschlagend, mit weißem Finish, verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast, durchweg bodentief und Schiebeelemente
- Elektrische Aluminium-Raffstores, steuerbar über das BUS-System
- Zentrale Wohnraumbe- und -entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display
- Wohnungseingangstür mit 3-fach-Verriegelung, Einbruchschutz RC 3 sowie Zylinderschließanlage mit Fingerprint-Technologie
- Haustür mit Code-Schloss und alternativ mit einer mechanischen Schließung
- Zwei Balkone, jeweils mit integrierter Spot-Beleuchtung und Steckdose
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, nebeneinanderliegend, einer davon mit Wallbox
- Zwei Kellerräume, gemauert und fest verschließbar, ca. 9 und 8 m², jeweils mit Licht und Steckdose



Beschreibung

Oase der Ruhe im Herzen des Glockenbachviertels: Dieses hochklassige Domizil befindet sich im 4. Obergeschoss eines ruhig zurückversetzten und durch ein Vordergebäude perfekt von der Straße abgeschirmten Neubaus, der das angesagte, pulsierende Viertel um eine Premium-Immobilie bereichert. Eine elegant-luxuriöse Ausstattung und der ideal in Wohn- und Schlafrakt gegliederte Grundriss prägen die Räumlichkeiten. Für die Architektur zeichnet Jochen Kraske von dem mehrfach prämierten Architekturbüro STUDIOSOKO verantwortlich, der das Münchner Sterne-Restaurant „Tantris“ dank einer fulminanten, international beachteten Sanierung wiederaufleben ließ.

Die hier angebotene Wohnung erstreckt sich über ca. 153 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Ankleidezimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Hervorzuheben sind die praktischen und sehr durchdachten Stauflächen in Form einer Vorratskammer, einer Garderobe-/Abstellkammer und eines Hauswirtschaftsbereichs. Highlights sind zwei Balkone nach Süden bzw. Osten. Komplettiert wird dieses per Lift barrierefrei zugängliche Domizil durch zwei nebeneinanderliegende Kellerräume und zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, einer davon mit Wallbox.

Die Ausstattung wurde mit außergewöhnlichem Stilempfinden und Qualitätsbewusstsein ausgewählt. Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung und exzellente Badgestaltung mit italienischen Design-Sanitäreobjekten vereinen sich mit bodentiefen Glasfronten und einem BUS-System zu einem erlesenen Domizil in begehrtester City-Lage.

Lage

Kreativ, lebendig, angesagt: Das Glockenbachviertel ist Teil der Isarvorstadt und zählt zu den begehrtesten City-Wohnlagen Münchens. Die teils historischen Straßenzüge nahe der Isar bestechen durch ihr einzigartiges, pulsierendes Ambiente. Die unvergleichliche Mischung aus Geschäften des täglichen Bedarfs, Concept Stores, Bars und Szene-Lokalen begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Nur einige Schritte von der Wohnung entfernt präsentiert sich der wunderschöne Gärtnerplatz im klassizistischen Stil. Das Müllersche Volksbad, die Muffathalle und das Deutsche Museum liegen ebenso in Laufnähe wie der Viktualienmarkt, das angesagte Dreimühlenviertel, das Schlachthofviertel und das Münchner Volkstheater. Nicht weit von der Wohnung entfernt erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die zu jeder Jahreszeit Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Alter Baumbestand, ausgedehnte Wiesen, Kieselstrand und das kristallklare Wasser schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität darstellt. So bietet das Objekt mit seiner Nähe zu Natur, sozialen Treffpunkten, Kultureinrichtungen und der Münchner Altstadt einen hohen Freizeit-, Erholungs- und Unterhaltungswert. Familien finden eine große Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten vor.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal: Quasi vor der Haustür liegt die U-Bahnstation „Fraunhoferstraße“; ebenfalls ganz in der Nähe verkehren Tram- und Buslinien.

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.



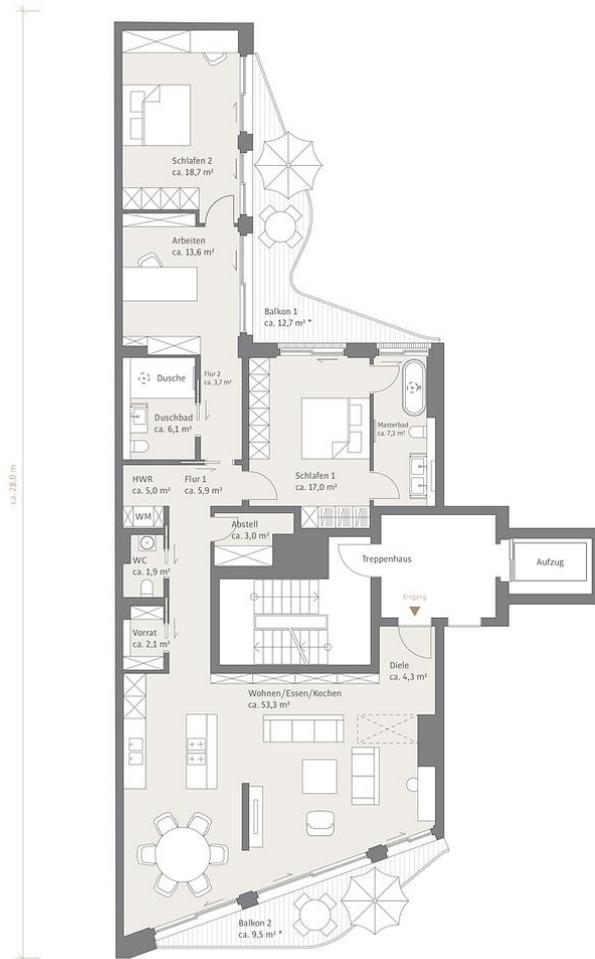
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	153,1	11,0	164,1
Diele	4,3		4,3
Wohnen/Essen/Kochen	53,3		53,3
Flur 1	5,9		5,9
Vorrat	2,1		2,1
WC	1,9		1,9
Abstell	3,0		3,0
HWR	5,0		5,0
Schlafen 1	17,0		17,0
Masterbad	7,3		7,3
Flur 2	3,7		3,7
Duschbad	6,1		6,1
Arbeiten	13,6		13,6
Schlafen 2	18,7		18,7
Balkon 1 zu 1/2	6,4	6,3	12,7
Balkon 2 zu 1/2	4,8	4,7	9,5
Gesamt	153,1	11,0	164,1

* = zu 1/2 in Wfl.

