



## 80797 München

# Großzügiges Wohnen in der Maxvorstadt auf rd. 180 m<sup>2</sup>



**1.650.000 €**

Kaufpreis

**176 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Wolfgang Rieger

Tel.: 00491713162721

w.rieger@immobilien-zippold.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	21 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	VERKAUFT
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
Hausgeld	1.503 €
Kaufpreis / qm	9.375 €
Aussen-Courtage	1,785 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.06.2028
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	KWK_REGENER
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114.10



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Blockheizkraftwerk ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- Mehrere Rundbogenelemente
- Deckenhöhe in der ganzen Wohnung durchgehend 2,80 m
- Hochwertige Eingangstüren
- Zwei innenliegende Bäder mit Badewannen
- Separates WC mit Fenster
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Drei Loggien
- Zwei Kellerabteile



## Beschreibung

Die große Wohnung mit einer Wohnfläche von fast 180 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sehr ansprechenden 7-stöckigen Mehrfamilienhaus aus den 60er Jahren mit 46 Wohneinheiten. So hebt sich das Wohnhaus bereits durch seine äußere Gestaltung von anderen Gebäuden in der Umgebung positiv ab. Zu erwähnen ist auch die solide Bauweise (kein Plattenbau).

Sie betreten das Gebäude entweder über den Straßeneingang oder über den Innenhof. Wenige Stufen führen in das Treppenhaus, in dem ein kleiner Brunnen für exklusives Ambiente sorgt. Vom durch eine Glaskuppel hellen Treppenhaus gelangen Sie über eine architektonisch interessante Treppenanlage – weil geschwungen – in die einzelnen Stockwerke; oder Sie benutzen bequem die beiden vorhandenen Aufzüge.

Im zweiten Stock angekommen, führen zwei Eingangstüren in die angebotene Wohnung mit rd. 180 m<sup>2</sup>. Sie ist durch Zusammenlegung von zwei etwa gleich großen Dreizimmer-Wohnungen entstanden. Dementsprechend gibt es zwei große Wohnräume, von den bisherigen Eigentümern als Wohnzimmer genutzt, und vier kleinere Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer). In weiteren zwei Zimmern befinden sich Anschlüsse für die Installation von Küchengeräten. Die Wohnung verfügt außerdem über zwei innenliegende Bäder, ein WC mit Fenster und einen Abstellraum. Alle Räume sind durch einen gemeinsamen Flur/gemeinsame Diele mit mehreren Rundbogenelementen verbunden. Insgesamt drei etwa gleich große Loggien mit Ausrichtung nach Süden und Westen runden das Angebot ab. Zur Wohnung gehören ferner zwei große Kellerräume.

## Lage

Das Stadtviertel Maxvorstadt, angrenzend an Schwabing gilt als eines der angesagtesten Viertel in München. Es ist benannt nach König Maximilian I. Joseph (1756-1825). Nicht zuletzt aufgrund der umfangreichen Kulturangebote genießt es einen sehr guten Ruf auch über die Stadtgrenzen hinaus. Junges und älteres Publikum schätzen die Vielzahl an Museen und gleichzeitig die zentrale Lage. Konzentriert findet auch in diesem Stadtviertel studentisches Leben statt. Quasi um die Ecke befinden sich als Exzellenzuniversität die Technische Universität München und die Hochschule München mit ihren umfangreichen Studienangeboten. Zahlreiche Restaurants und Kneipen tragen zum lebendigen und urbanen Charakter des Viertels bei. Die öffentliche Verkehrsanbindung mit der U-Bahn (U2 und U7), Trambahn (Linie 20, 21) und Bus (154) ist hervorragend.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Die ursprünglichen zwei Drei-Zimmerwohnungen wurden im Jahr 1997 von den damaligen Eigentümern zusammengelegt. Die Wohnung ist derzeit unvermietet und leer. Sie befindet sich in dem Originalzustand aus den 60er Jahren bzw. in dem Zustand des Jahres 1997 nach Zusammenlegung. Insofern besteht ein Sanierungsbedarf.

Wohnungen dieser Größe haben in der Innenstadt in München Seltenheitswert. Der aktuelle Grundriss ist zwar durchaus ansprechend und zweckmäßig. Gleichwohl bestehen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bei einer neuen Raumaufteilung. Beispielsweise lässt sich einer der



Räume, die als Küchen genutzt wurden, in ein normales Zimmer (Arbeitszimmer, Kinderzimmer) ohne weiteres umfunktionieren. Der Phantasie des neuen Eigentümers sind kaum Grenzen gesetzt. Das Objekt eignet sich sowohl für Bauträger und andere Investoren, die in urbaner und guter Lage eine große Wohnung suchen, als auch für Eigennutzer, insbesondere Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen in der Stadt legen.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben.

**Maklerprovision:**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen, d. h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende halbe Provision in Höhe von 1,785 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.





























