



80801 München

Stylische 3-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse und Loftflair nahe des Elisabethmarkts



1.610.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

113 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann

Tel.: +49 89 15 94 55-54

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Nutzfläche	113 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	18

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.610.000 €
Hausgeld	180 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2015
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Die Dachgeschoss-Maisonettewohnung entstand im Jahr 2015. Die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale stammen aus diesem Jahr.

- Pandomo-Böden in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, zentral regulierbar über SmartHome-System von Gira
- „Kleines“ SmartHome-System (Gira) zur Steuerung der Raumtemperatur und der Beleuchtung
- Umluft-Kühlanlage
- Einbauküche: Koch-/Arbeitsblock mit Messing-Fronten und Messing-Arbeitsfläche, Hochschränke aus dunkel gebeizter Eiche, ausgestattet mit 4-flammigem Gasherd (Bora), XXL-Kühlschrank, Tiefkühler, Spülmaschine, Backofen, Weinkühler (alles Gaggenau, Serie 400), Vola-Messingarmatur, Einbauten mit Innenauszügen und Apotheker-Vorratsschrank
- Masterbad en suite, gestaltet mit dunkelgrauen Metro-Fliesen, ausgestattet mit Wanne samt zwei Shampoo-Nischen, Rainshower-Dusche mit einer Shampoo-Nische, Pandomo-Doppelwaschtisch samt Unterschrank/Schubladen (Eiche schwarz gebeizt) und Messing-Unterputzarmaturen (Vola), hinterleuchtetem Spiegel, WC-Nische, Messing-Unterputz-Handtuchwärmer (Vola), Messing-Badaccessoires (Vola) und Deckenspots
- Gäste-WC, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Pandomo Waschtisch samt Unterschrank/Schubladen (Eiche schwarz gebeizt) und Messing-Unterputzarmaturen (Vola), hinterleuchtetem Spiegel, WC, Messing-Unterputz-Handtuchwärmer (Vola), Messing-Badaccessoires (Vola) und Deckenspots
- Waschmaschinenanschluss mit Waschmaschine im Gäste-WC
- Maßeinbauten: weißer griffloser Einbau für Waschmaschine und Trockner im Gäste-WC, weißer griffloser Schrankeinbau und Messingregale im Masterschlafzimmer, halbhohle weiße Sideboards, Schrank, Bücherregal und Schlafsofa mit Stauraum-Auszügen im Dachspitz
- Lichtsteuerung per Dali-Dimm
- LED-Deckenstrahler (XAL Clax), dimmbar, in den Bädern
- Verstellbare Deckenleuchten (XAL DIS CRI 90 oder XAL KIS), teils dimmbar, auf beiden Ebenen
- Zwei Occhio-Wandleuchten
- Weiße Innentüren mit wandbündigen Zargen inkl. schmaler Schattenfuge, weiß lackiert, verdeckte Bänder, Messing-Türdrücker
- Holz-Gaube Fenster, 2-fach isolierverglast
- VELUX Dachflächen-Atelierfenster Integra (Elektrofenster GGL 5-Star) mit Hitzeschutzmarkisen (außen liegende Textil-Screens)
- Holz-Hebe-/Schiebetür zur Dachterrasse
- Netzwerk-Verkabelung



- Dachterrasse mit Holzbelag und zwei Wandleuchten
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 5 m²



Beschreibung

Luftige Raumhöhen, enorme Lichtfülle und eine hochwertige Ausstattung mit kosmopolitischem Flair prägen diese Maisonette-Wohnung im Herzen Schwabings. Das ebenso individuelle wie zeitlos-elegante Domizil befindet sich im 4. Obergeschoss und Dachspitz eines denkmalgeschützten Altbaus von 1900. Die neubarocke Fassade zeigt sich mit einem imposanten Dachgiebel; das Entree des Anwesens reflektiert mit wunderschönem Fliesenboden und einem Holz-Treppenhaus samt schmiedeeiserner Brüstung den Glanz jener Epoche. 2015 entstand die angebotene Loft-Wohnung. Ein Glaslift führt bis vor die Wohnungstür.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 85 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit anschließender offener Küche, ein Schlafzimmer mit geräumigem Bad ensuite und ein Gäste-WC. Im Dachspitz ist ein Arbeits- und Gästebereich untergebracht. Helle Pandomo-Böden mit Fußbodenheizung, eine stylische Küche mit Messingfronten und Gaggenau-Geräten, edle Badgestaltung und ein SmartHome-System schaffen ein exklusives Ambiente. Auch eine Raumkühlung ist vorhanden.

Hervorzuheben ist die besonders gesuchte, zentrale Lage nahe dem Elisabethmarkt, der mit seinen charmanten Verkaufsständen beste Einkaufsmöglichkeiten bietet. Im nahen Umkreis stehen außerdem Cafés und Restaurants, Kinos, Fitness- und Yoga-Studios zur Auswahl. Den Englischen Garten erreicht man mit einem kurzen Spaziergang. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Dachgeschoss-Maisonettewohnung befindet sich in begehrtester Schwabinger Lage, nur wenige Schritte vom Elisabethmarkt entfernt. Die Umgebung ist von denkmalgeschützten Altbauten und urbanem, typisch Schwabinger Flair geprägt. Mit Cafés und Restaurants, Concept-Stores und Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Kunstareal mit den Pinakotheken und dem Museum Brandhorst strahlen direkt auf Schwabing ab und ziehen ein anspruchsvolles Publikum an.

Die Infrastruktur ist perfekt. Quasi vor der Haustür sind Lokale und beste Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. An der Leopoldstraße findet man Geschäfte für gehobene Ansprüche wie den Käfer Delikatessen-Markt. Kinos, Fitness- und Yoga-Studios und weitere Einrichtungen steigern den Freizeit- und Erholungswert dieser Lage. Die nahe Hohenzollernstraße lädt zum Bummeln ein.

Den Englischen Garten erreicht man schnell zu Fuß; in die Münchner City gelangt man bequem per Rad. Mit der nahegelegenen U-Bahn-Station „Giselastraße“ und Tramlinien an der Nordendstraße ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Sonstige Angaben

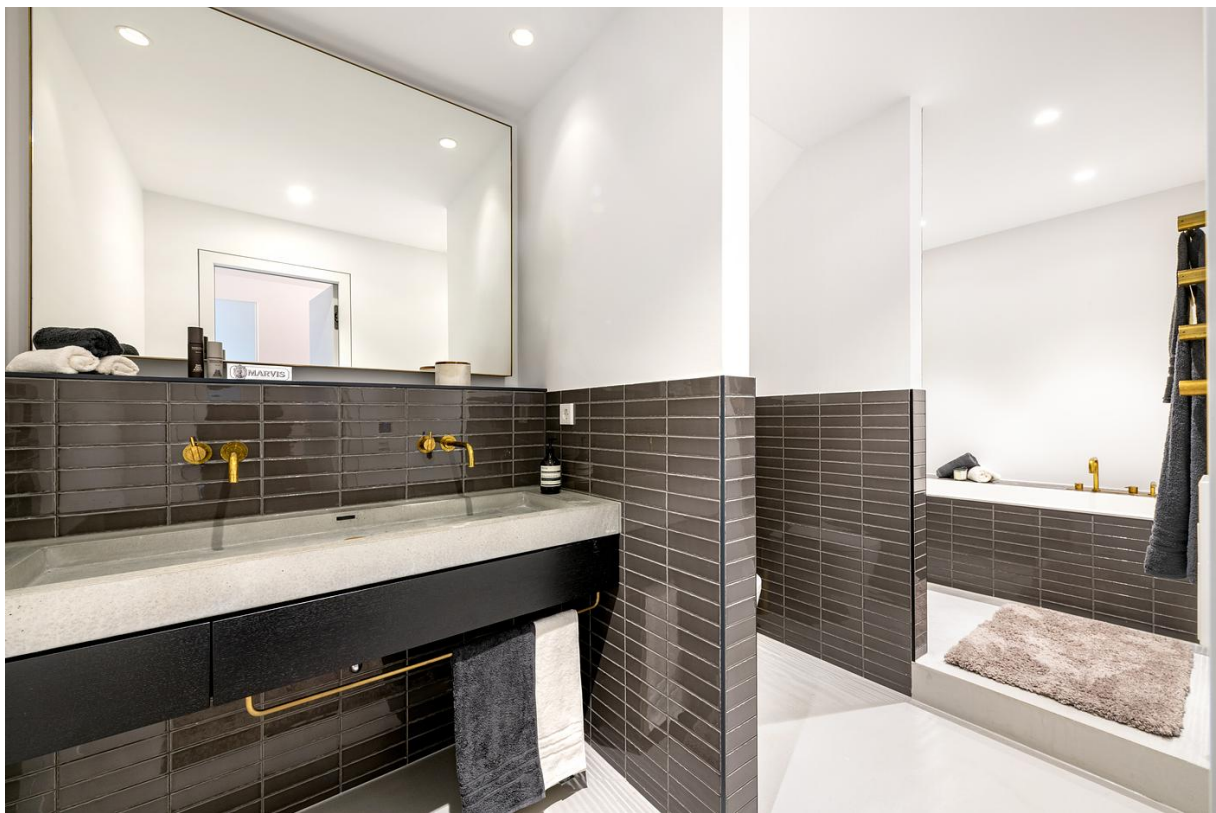
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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.



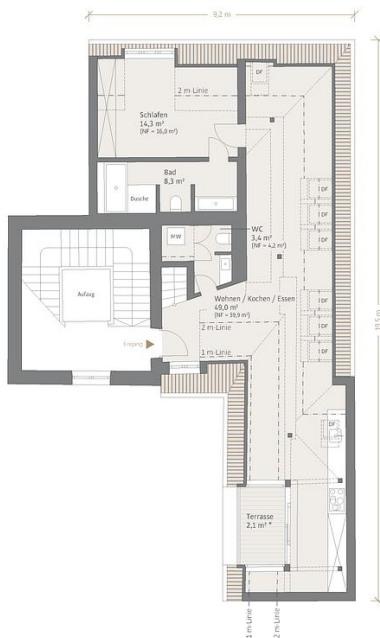












GRUNDRISS DACHGESCHOSS

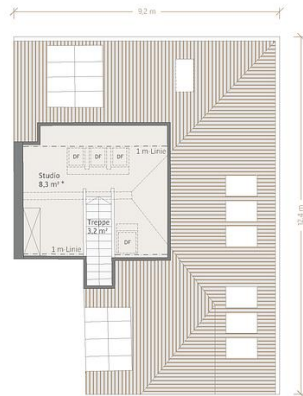
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	77,1	15,5	92,7
Bad	8,3		8,3
Schlafen	14,3	1,7	16,0
WC	3,4	0,8	4,2
Wohnen / Kochen / Essen	49,0	10,9	59,9
Terrasse zu 1/2	2,1	2,1	4,2

Dachgeschoss 77,1 15,5 92,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 4,15 m





GRUNDRISS DACHSPITZ

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachspitz	8,3	15,0	23,3
Studio	8,3	11,8	20,1
Treppe	0,0	3,2	3,2
Dachspitz	8,3	15,0	23,3

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,65 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	77,1	15,5	92,7
Dachspitz	8,3	15,0	23,3
Gesamt	85,4	30,6	116,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben