



81679 München

Toplage in Isarnähe: Modernisierte 3-Zimmer Jugendstilwohnung von 1912



4.150 €

Kaltmiete

132 m²

Wohnfläche

134 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alina Löhner
Tel.: +49 89 15 94 55-76
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132 m²
Nutzfläche	134 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.150 €
Nebenkosten	460 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1912
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1912
letzte Modernisierung	2026
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Historische Wohnungstür
- Eichen-Fischgrätparkett im Flur und den Wohn- und Schlafräumen, 2026 abgeschliffen bzw. neu verlegt
- Einbauküche (Nobilis, 2026) mit weißen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler (alles Miele), Edelstahl-Spülbecken mit Armatur (Gessi) und Arbeitsflächen aus Quarzstein
- Prachtvoller Deckenstuck mit bildschöner Jugendstil-Ornamentik
- Historische Flügel- und Kassetten Türen mit Jugendstil-Türstöcken und Messingbeschlägen
- Historische Doppel-Sprossenfenster mit Jugendstil-Messingbeschlägen
- Elektrische Rollläden
- En-Suite-Bad, erneuert 2026, gestaltet mit taupefarbenem Steinboden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Dusche mit Glas-Trennwand, zwei Waschbecken mit beleuchteten Spiegeln und WC
- Badezimmer, erneuert 2026, gestaltet mit taupefarbenem Steinboden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und beleuchtetem Spiegel
- Gäste-WC, erneuert 2026, gestaltet mit taupefarbenem Steinboden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit einem Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil im Untergeschoss



Beschreibung

Diese hinreißend schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Stadtpalais aus dem Baujahr 1912. Das herrschaftliche Eckgebäude begeistert durch seine reich verzierte Fassade, deren Ornamentik in feinsten Weise den Jugendstil reflektiert. Im Foyer und Treppenhaus setzt sich die historische Pracht fort. Deckenstuck, glasierte Wandkacheln, eine breite Steintreppe und ein beeindruckendes Holztreppenhaus spiegeln den Glanz des frühen 20. Jahrhunderts wider.

Auch in der Wohnung ist eine Fülle historischer Details zu bewundern. Fischgrätparkett, wunderbarer Jugendstil-Deckenstuck, Flügel- und Kassetten Türen mit kunstvollen Türstöcken und Messingbeschlägen sowie Sprossenfenster fügen sich zu Interieurs mit unwiderstehlichem Flair. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 132 m² umfasst drei Zimmer, eine Küche, ein En-suite-Bad, ein Duschbad sowie ein Gäste-WC. Insgesamt zwei Balkone erweitern die Räumlichkeiten und bilden bezaubernde Freiräume. Die Wohnung wurde soeben umfassend modernisiert.

Besonders hervorzuheben ist die unwiederbringliche Toplage im feinsten Herzogpark, nur wenige Schritte vom Kufsteiner Platz und vom Isarhochufer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenso vor der Haustür wie der Englische Garten.

Lage

Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens. Mit prächtigen Altbauten und üppigen Grünflächen bietet dieser begehrte, zentrumsnahe Stadtteil ein privilegiertes Wohnumfeld. Besonders reizvoll ist das Quartier, in dem das elegante Altbogenhausen in den noblen, weitläufigen Herzogpark übergeht. Hier, nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt, liegt die exklusiv von uns zur Miete angebotene Altbau-Wohnung.

Die Infrastruktur ist perfekt. Quasi vor der Haustür findet man alles für den täglichen Bedarf: Supermarkt, Bäcker, Metzger, Feinkost/Café, Papeterie, Bank und Apotheke. Ganz in der Nähe liegen erstklassige Restaurants wie die „Käfer-Schänke“, das „Chuchin“ und einige mehr.

Auch der Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Mit wenigen Schritten erreicht man das Isarhochufer, das sich hier als idyllischer Grünzug mit ausgedehntem Wegenetz für Fußgänger und Jogger präsentiert. Ein Spaziergang nach Norden führt über das Oberföhringer Stauwehr in den ruhigen, naturnahen Nordteil des Englischen Gartens und zur Emmeramsmühle. Über die nahe Max-Joseph-Brücke gelangt man schnell in die belebteren Bereiche mit dem Chinesischen Turm, dem Kleinhesseloher See und dem Seehaus.

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 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
2. Obergeschoss	132,1	1,9	134,0
Diele	26,8		26,8
Wohnen	29,7		29,7
Kochen / Essen	21,2		21,2
Schlafen 1	16,5		16,5
Duschbad	5,1		5,1
WC	3,3		3,3
Schlafen 2	21,7		21,7
Bad	5,8		5,8
Balkon 1 zu 1/2	1,0	0,9	1,9
Balkon 2 zu 1/2	1,0	1,0	2,0
Gesamt	132,1	1,9	134,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 3,15 m

