

**80805 München**

# Traumhafte Immobilie mit Potenzial zum Wohnen in begehrter Lage – derzeit Gewerbe



Kaufpreis  
**895.000 €**

Wohnfläche  
**76,8 m²**

Zimmer  
**2**

**Ihr Ansprechpartner**  
**Graf Immobilien GmbH**

Valentina Müller  
089 66 67 68 90  
schwabing@grafimmo.de

## Flächen & Zimmer

|              |           |
|--------------|-----------|
| Nutzfläche   | 29,22 m²  |
| Wohnfläche   | 76,8 m²   |
| separate WCs | 2         |
| Zimmer       | 2         |
| Gesamtfläche | 106,02 m² |
| Badezimmer   | 1         |

## Preise & Kosten

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Hausgeld        | 445 €                       |
| Kaufpreis       | 895.000 €                   |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.* |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1910     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

## Objekt-Titel

Traumhafte Immobilie mit Potenzial zum Wohnen in begehrter Lage – derzeit Gewerbe

## Lage-Beschreibung

### SCHWABING – URBANE ELEGANZ IN BESTER LAGE

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im Herzen von Schwabing. Der Stadtteil steht wie kaum ein anderer für stilvolles, urbanes Leben und verbindet gewachsene Tradition mit moderner Lebensqualität.

Das Umfeld ist geprägt von anspruchsvoller Architektur, niveauvoller Gastronomie sowie einer Vielzahl an charmanten Cafés, individuellen Boutiquen und Galerien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Lage.

Ein besonderes Merkmal ist die Nähe zum Englischen Garten, der als grüne Oase mitten in der Stadt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einlädt. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den nahegelegenen Luitpoldpark.

## Ausstattung

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Bad                    |          |
| Bodenbelag             | Fliesen  |
| Gäste-WC               | ja       |
| Befeuerung             | Gas      |
| unterkellert           | JA       |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD |

Online-ID:  
GMTPVUKQ

Objekt-Nr.:  
8246-VM



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere U-Bahn-Stationen der Linie U6 sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zur Münchner Freiheit. Auch die Anbindung an den Mittleren Ring gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit in alle Richtungen.

Eine Lage, die urbanes Lebensgefühl, Ruhe und Wertbeständigkeit auf besonders elegante Weise vereint.

Lage-Highlights:

- Englischer Garten und Luitpoldpark in kurzer Distanz
- Exzellente Infrastruktur und vielfältige Gastronomie
- U-Bahn-Anschluss (U6) fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindung an den Mittleren Ring

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- gepflegter Altbau
- Massivbauweise
- Baujahr 1910
- Nord-/Ostausrichtung
- großzügiger Eingangsbereich mit viel Potenzial
- Deckenspots
- Doppelverglasung
- Gasheizung aus dem Jahr 2022
- hochwertige Sanitäranlagen aus dem Jahr 2022
- Heizkörper (EG + UG)
- lichtdurchflutete Räume
- Gesamtgröße 106,02 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

---

Objekt mit Potenzial zur Wohnnutzung - derzeit noch kein Wohnraum

Inmitten des begehrten Stadtteils Schwabing befindet sich diese außergewöhnliche Immobilie – ein Ort, der durch seine Lichtdurchflutung, den offenen Raumcharakter und die harmonische Architektur sofort ein besonderes Wohlgefühl vermittelt. Großzügige Rundbögen, elegante Steinfliesen und eine große Fensterfront schaffen ein stilvolles Ambiente, das den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Komfort verbindet.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein repräsentativer Empfangsbereich, der den hochwertigen Charakter der Einheit unterstreicht. Ein großzügiger Raum, ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, eine praktische Abstellkammer sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Ein langer, harmonisch gestalteter Flur verbindet die einzelnen Bereiche und verleiht dem Grundriss eine klare Struktur.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss, das mit modernen Sanitärräumen ausgestattet ist. Hier befinden sich ein separates WC sowie ein hochwertig ausgestattetes Bad mit Dusche, das im Jahr 2022 umfassend erneuert wurde. Die Gesamtfläche von ca. 106,02 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvolle Gewerbeeinheit, Atelier oder im Rahmen einer möglichen Umwandlung von Gewerbe in Wohnen.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie zweifach verglaste Fenster, manuelle Rollläden an den Fenstern, LED-Einbaustrahler sowie die charakteristischen Rundbögen unterstreichen den exklusiven und zugleich zeitlosen Charakter dieser Immobilie.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charakter dieser Immobilie.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie beträgt 895.000,- €.

## sonstige Angaben

---

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 64.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**\*Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

## Impressionen

---









GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Valentina Müller  
Vertrieb

M. +49 0176 728 709 27  
valentina.mueller@grafimmo.de