



80469 München

Historisches Flair am Gärtnerplatz: Ideal geschnittene 3-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Balkon



1.250.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

86 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Nutzfläche	86 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	26

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Hausgeld	426 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.04.2035
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	107.6
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Wohn-/Esszimmer, hier 2020 neu verlegtes Fischgrätparkett, sowie Küche, Bad und WC)
- Einbauküche (Segmüller, neu eingebaut im Jahr 2020), mit weißen, grifflosen Hochglanz-Fronten sowie dunkelgrauer Arbeitsfläche und Spritzschutz in Beton-Optik, ausgestattet mit 4-flammigem Gasherd (Smeg), Flachschild-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, freistehender Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens), Wäschetrockner (Grundig) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad, (erneuert im Jahr 2020), gestaltet mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen in Naturstein-Optik und weißen Hochglanz-Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne einschl. Glas-Duschabtrennung und Überkopfbrause, Waschbecken mit Unterschränk und hinterleuchtetem Spiegel
- Separates WC mit Fenster, ausgestattet mit WC und Handwaschbecken
- Umlaufender Deckenstuck in den Wohn- und Schlafräumen
- Historische Kassettentüren mit originalen Messing-Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isolierverglast, aus dem Jahr 2001
- Zweiläufige Vorhangstange in den Wohn- und Schlafräumen
- WPC-Belag auf dem Balkon
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 3,9 m²



Beschreibung

Charmantes Altbau-Flair, ein ausgezeichneter, auch familiengerechter Grundriss und eine gepflegte Ausstattung prägen diese reizvolle 3-Zimmer-Wohnung in absolut begehrter Lage nahe dem Gärtnerplatz. Die Räumlichkeiten befinden sich im 3. Obergeschoss eines klassizistischen Altbaus vom ausgehenden 19. Jahrhundert, der unter Ensembleschutz steht. Es ist ein Personenaufzug vorhanden.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 85 m² und umfasst ein Wohn-/Esszimmer, zwei (Schlaf-)Zimmer, eine Küche mit Essplatz und Balkon, ein Bad und ein separates WC. Historisches Fischgrätparkett, Kassetten Türen und Deckenstuck unterstreichen das Altbau-Ambiente. Die Küche und das Bad wurden im Jahr 2020 modernisiert.

Ein weiteres großes Plus ist die fantastische, äußerst gesuchte City-Lage in einer der schönsten Straßen des Gärtnerplatzviertels. Hier herrscht eine pulsierende Atmosphäre, die von Szene-Gastronomie, angesagten Bars, Concept-Stores und vielen weiteren Annehmlichkeiten geprägt wird. Die nahe Isar bietet mit ihrer idyllischen Auenlandschaft Raum für Entspannung. Zum Viktualienmarkt und in die Münchner Altstadt gelangt man bequem zu Fuß oder mit dem Rad; auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimal.

Lage

Bunt, lebendig, angesagt: Das Gärtnerplatzviertel zählt zu den gesuchtesten City-Wohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Altbauten mit ruhigen Hinterhöfen schaffen in Verbindung mit der pulsierenden Atmosphäre rund um den Gärtnerplatz und dem Gärtnerplatztheater ein einmaliges Lebensgefühl. Die unvergleichliche Mischung aus individuellen Läden, Concept-Stores, Szene-Bars und -Restaurants begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt nur wenige Schritte vom Gärtnerplatz entfernt. Ebenfalls nur einige Meter von der Wohnung entfernt erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die rund ums Jahr Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Alter Baumbestand, Wiesen, Kieselstrand und die kristallklare Isar schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet.

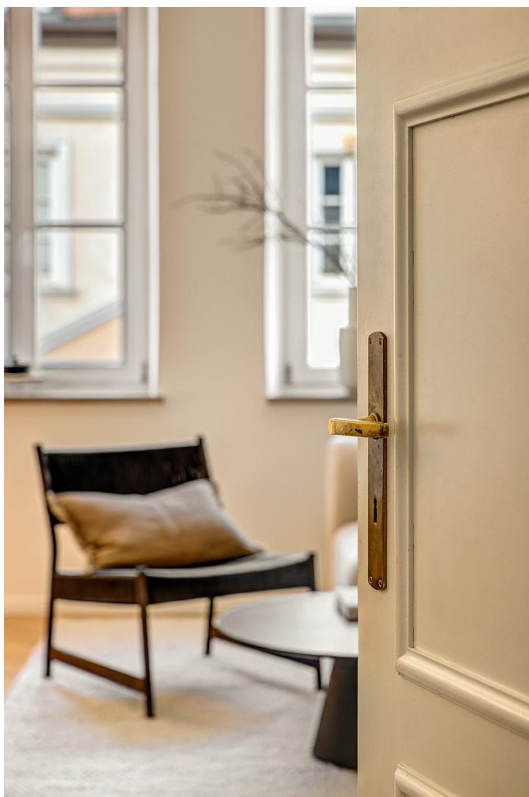
Quasi vor der Haustür findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zu Fuß oder per Fahrrad gelangt man schnell in das Stadtzentrum mit Marienplatz und Viktualienmarkt, Oper und Residenztheater, Maximilianstraße und den Fünf Höfen. Mit einer nahen Bus-Haltestelle, der S-Bahn-Station „Isartor“ und der U-Bahn-Station „Fraunhoferstraße“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

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.

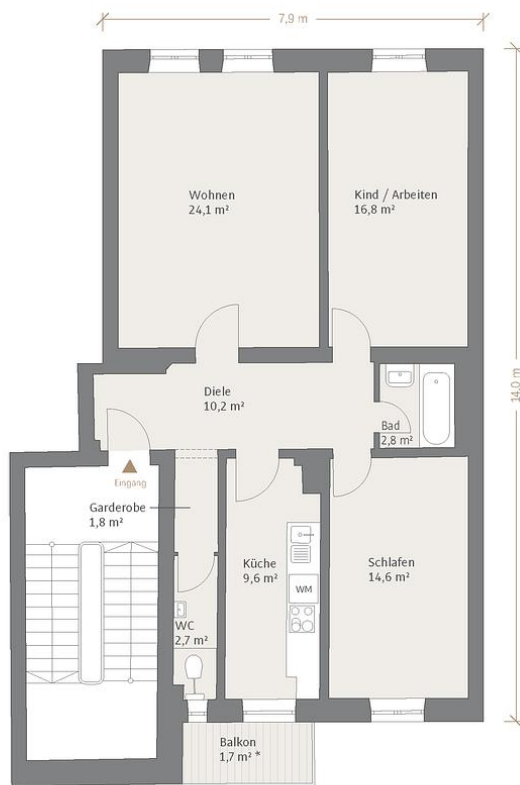












GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	84,4	1,7	86,1
Bad	2,8		2,8
Diele	10,2		10,2
Garderobe	1,8		1,8
Kind / Arbeiten	16,8		16,8
Küche	9,6		9,6
Schlafen	14,6		14,6
WC	2,7		2,7
Wohnen	24,1		24,1
Balkon zu ½	1,8	1,7	3,5
Gesamt	84,4	1,7	86,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,96 m

