



## 81675 München

# Wohnen am Maximilianeum – Exklusive Isarlage in Haidhausen



**599.000 €**

Kaufpreis

**50 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**49,9 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



GRAF

### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	49,91 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	49,9 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Hausgeld	291 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.05.2035
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	87.00
Primär-Energieträger	FERN

### Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 1958
- gepflegte Wohnanlage; laufend saniert
- Fernwärme vorhanden
- 1. Obergeschoss (2. Etage)
- Personenaufzug vorhanden
- tropisches Jatoba-Parkett in den Wohnräumen
- Natursteinfliesen (Schieferfliesen) in den Bädern
- praktische Ankleide mit Einbauten im Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Dusche
- weiteres Badezimmer mit Wanne
- Wasch- und Trockenraum vorhanden
- Fahrradstellplatz im Innenhof
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Einzelstellplatz für 130€/Monat



## Beschreibung

In bester Lage Haidhausens, nur wenige Gehminuten vom Wiener Platz entfernt und direkt an der Isar nahe dem Maximilianeum, liegt diese attraktive Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1958. Die Anlage wurde laufend modernisiert, unter anderem mit neuen Fenstern, einem modernen Aufzug, einer sanierten Fassade, einem erneuerten Dach und einer modernen Heizungsanlage. Fernwärme ist vorhanden, und ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss (2. Etage).

Die Wohnung entstand durch die Zusammenlegung von zwei Apartments und bietet nun großzügige zwei Zimmer. Der Eingangsbereich ist praktisch gestaltet und beherbergt eine platzsparende Küchenzeile. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer überzeugen durch große Fensterflächen, die viel Licht in die Räume lassen.

Beide Zimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer: das eine mit einer Badewanne, das andere mit einer modernen Dusche. Im Schlafzimmer befindet sich zudem eine praktische Ankleide mit Einbauten, die zusätzlichen Stauraum bietet. Stilvoller Parkettboden aus dem Holz der Jatoba-Palme unterstreicht das angenehme Wohnambiente, und ein Wasch- und Trockenraum in der Anlage steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Ein Stellplatz ist derzeit angemietet und kann bei Interesse übernommen werden, sodass auch das Parken problemlos möglich ist.

## Lage

### Haidhausen – Historisches Flair trifft urbanes Leben

Haidhausen zählt zu den traditionsreichsten und gleichzeitig lebendigsten Stadtteilen Münchens. Historische Altbauten, verwinkelte Straßen, kleine Plätze und begrünte Innenhöfe prägen das Bild und geben dem Viertel seinen unverwechselbaren Charme. Hier trifft der ruhige Wohnbereich auf belebte Ecken mit Cafés, Restaurants, Boutiquen und Märkten, die das Viertel zu einem pulsierenden, aber nie überfüllten Stadtteil machen. Besonders der Wiener Platz fungiert als zentraler Treffpunkt und bildet das Herz der Nachbarschaft – mit Wochenmarkt, kleinen Geschäften und einer lebendigen Atmosphäre, die Haidhausen ausmacht.

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Maximilianeum, dessen markante Silhouette über dem Isarhang das Viertel prägt und gleichzeitig Orientierungspunkt und architektonisches Highlight ist. Nur wenige Schritte entfernt beginnen die Isarauen, die als grüne Lunge der Stadt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannter Freizeit im Freien einladen. Diese Kombination aus städtischem Leben und naher Natur macht die Lage besonders attraktiv.

Haidhausen verbindet somit Historie, Lebensqualität und urbanes Flair. Die Infrastruktur ist hervorragend: Mehrere Tram- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die S-Bahn, die schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und darüber hinaus bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und Freizeiteinrichtungen liegen praktisch vor der Haustür. Wer hier wohnt, profitiert von einer zentralen Lage, einem lebendigen Viertel, grünen Rückzugsorten an der Isar und gleichzeitig kurzen Wegen zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

## Sonstige Angaben

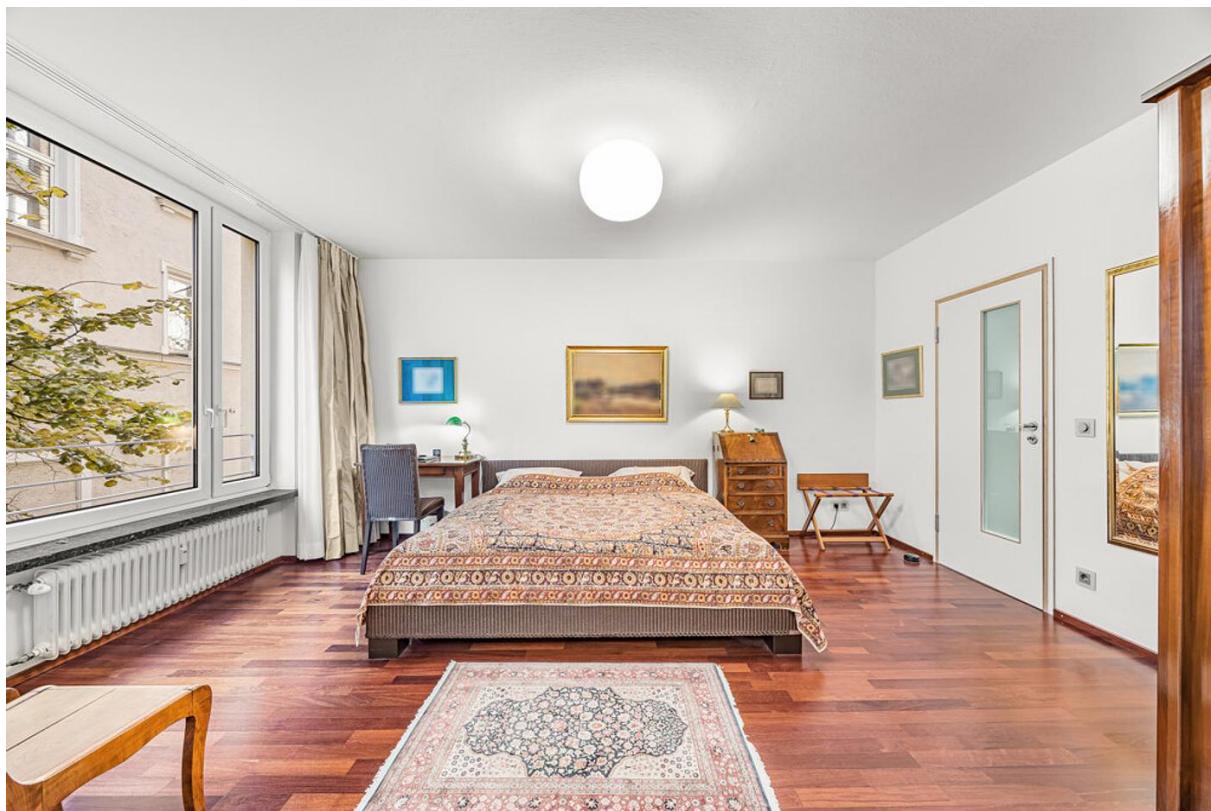
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

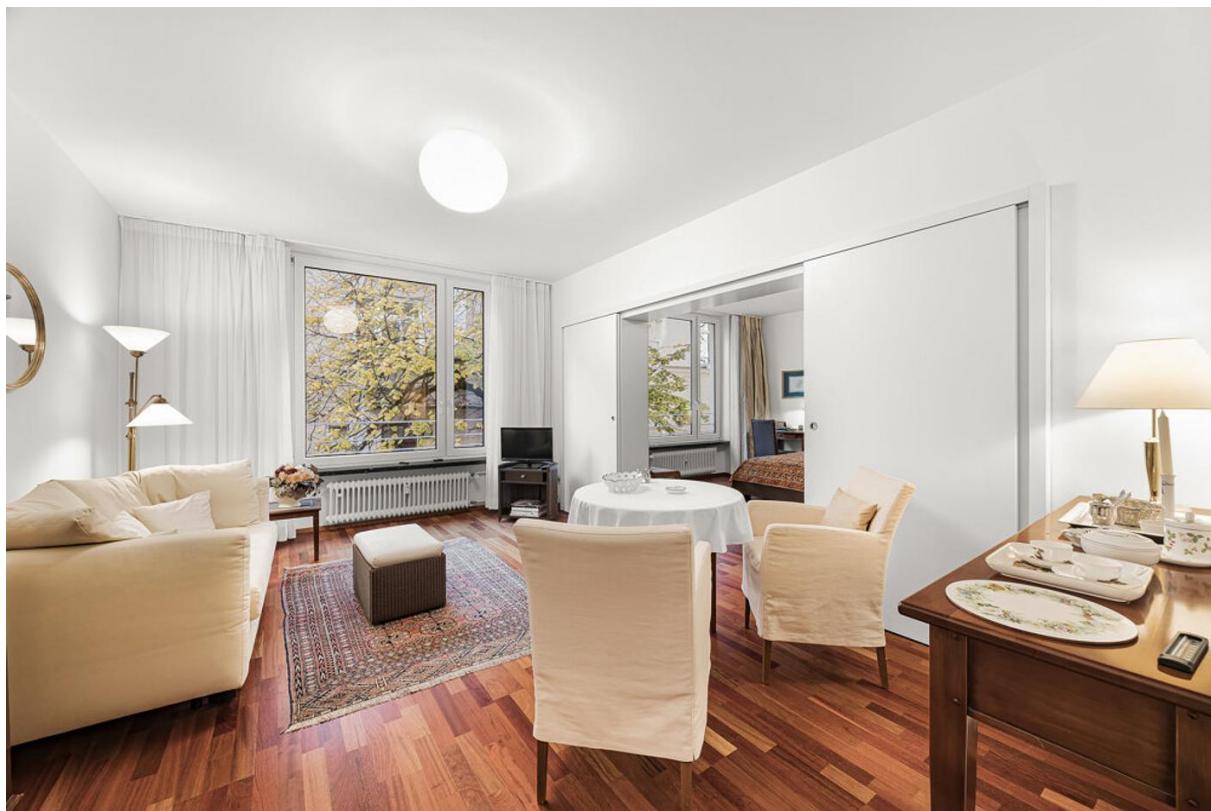


Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 verbreiteten 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.

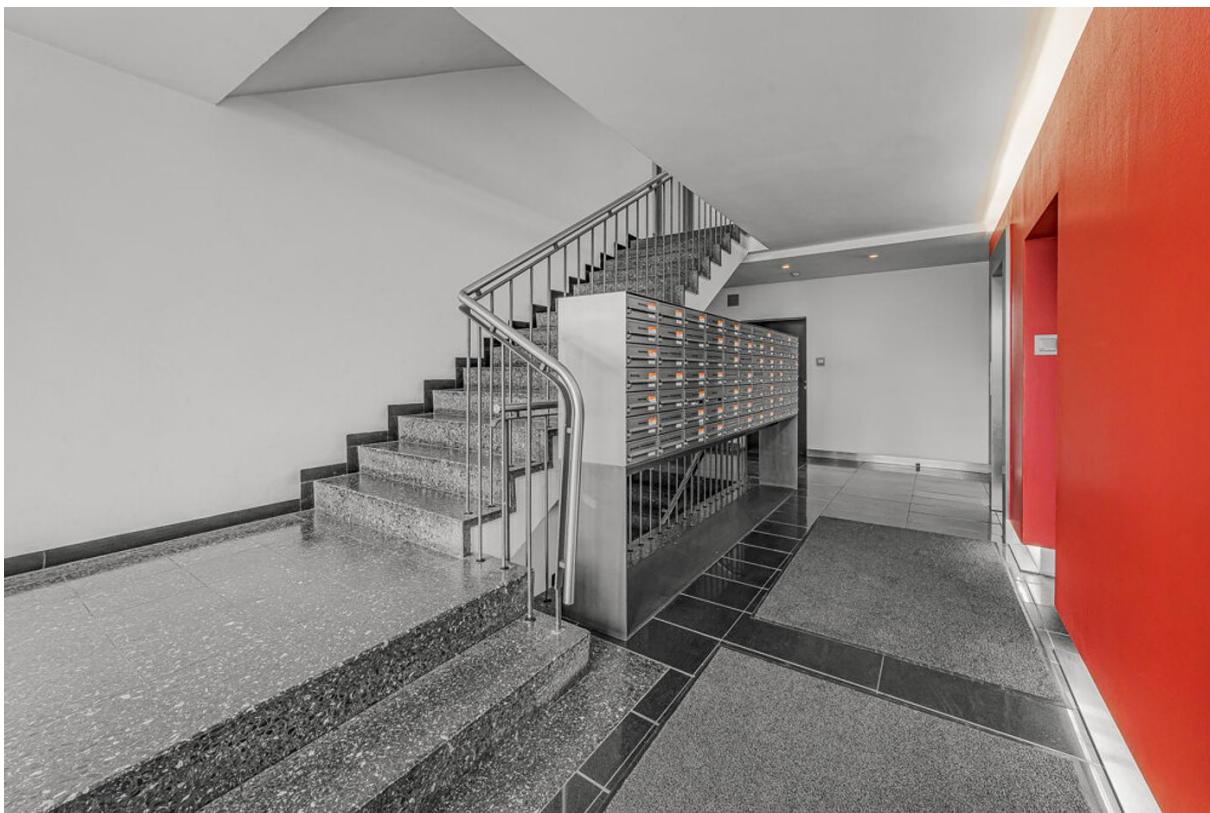




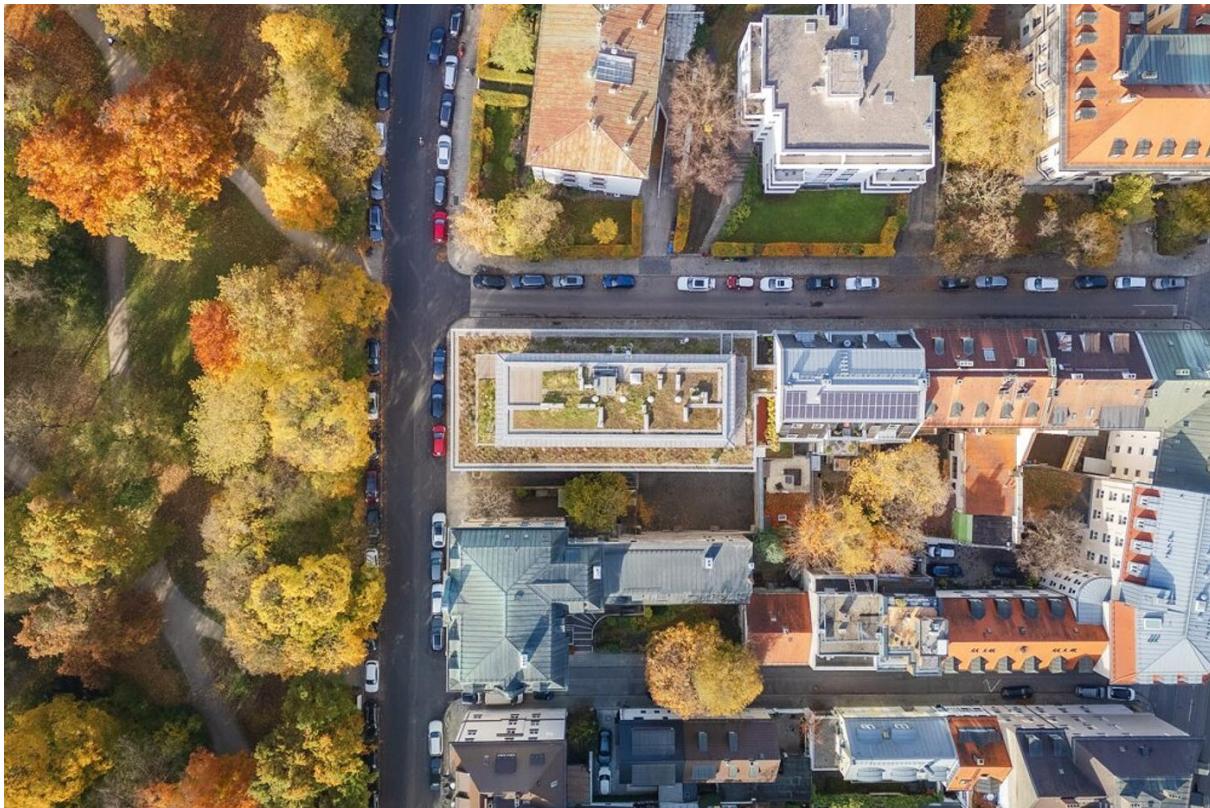












**GRAF**



Wir gestalten individuellen und  
zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter  
Vertrieb  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 173 316 33 84  
james.winter@grafimmo.de