



81669 München

Erstbezug nach Renovierung: Stilvolle Altbauwohnung im Herzen Haidhausen



890.000 €

Kaufpreis

78 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alexandra Kentmann
Tel.: +49 89 15 94 55-04
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	11

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1890
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
Hausgeld	295 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, hier Feinstein)
- Weiße Sockelleisten
- Moderne Schreinerküche mit weißen, grifflosen Fronten, schwarzer Arbeitsfläche und Rückwand, ausgestattet mit Induktionskochfeld inkl. Muldenlüftung, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination (alles Siemens), Arbeitsflächenbeleuchtung und Waschmaschine
- Tageslicht-Bad, raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit Waschtisch, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, beleuchtetem Spiegel, wandhängendem Schrank, WC (Geberit), Handtuchwärmer und Deckenleuchte
- Waschmaschine mit integriertem Trockner in der Küche
- Weiße Holz-Oberlichtfenster, 2-fach verglast
- Teilweise elektrische und manuelle Rollläden
- Teilweise innen liegende Wabenplissees
- Deckenstuckleisten im Wohn-/Essbereich
- Weiße Holz-Innentüren mit historischen Türdrückern
- Gegensprechanlage
- Keller, altbautypisch, ca. 5 m²



Beschreibung

Mit klassischem Altbau-Charme begeistert diese reizvolle Wohnung in einem denkmalgeschützten Stadthaus aus dem Jahr 1890. Den viergeschossigen Neubarockbau mit Mansarddach schmückt ein hübscher Erker. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

Auf ca. 78 m² verteilen sich ein gut gegliederter Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, eine Küche und ein Bad. Hinzu kommt im Untergeschoss ein Kellerabteil. Soeben wurde die Wohnung mit großem Stilempfinden modernisiert. In diesem Rahmen wurden eine Schreinerküche realisiert, das Bad neu gestaltet und die Böden erneuert. Stilvolles Eichendielenparkett und eindrucksvolle Raumhöhen weit über drei Meter betonen die charmante Altbauatmosphäre.

Neben der hochwertigen Ausstattung ist auch die begehrte Lage in Haidhausen hervorzuheben. Das Viertel vereint mondänes Großstadtfair mit dörflichem Charakter und lädt mit charmanten, individuellen Concept Stores, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants zum entspannten Bummeln und Verweilen ein.

Lage

Haidhausen zählt zu den begehrtesten, zentralen Wohnlagen Münchens. Mit seiner einmaligen Mischung aus individuellen Geschäften, Concept Stores, Restaurants, Cafés und Bars ebenso wie lebenswerten Plätzen, lauschigen Ecken und prachtvollen Straßenzügen aus der Jahrhundertwende steht Haidhausen für pulsierendes Stadtleben mit viel Charme und Flair.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich innerhalb dieses angesagten Quartiers im sogenannten „Franzosenviertel“, das ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich kurzer Entfernung. Mit dem Deutschen Museum, der Muffathalle, dem Müllerschen Volksbad und den renaturierten Isarauen locken in nächster Umgebung attraktive Kultur- und Freizeitangebote. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Gastronomie des Franzosenviertels. Restaurants wie „Chez Fritz“, „Nana“, „Vinaiole“ und viele mehr sorgen für besondere Gaumenfreuden.

Der nur ca. vier Gehminuten entfernte Rosenheimer Platz und auch der nahe gelegene Ostbahnhof stellen eine perfekte Anbindung an den ÖPNV sicher.

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.

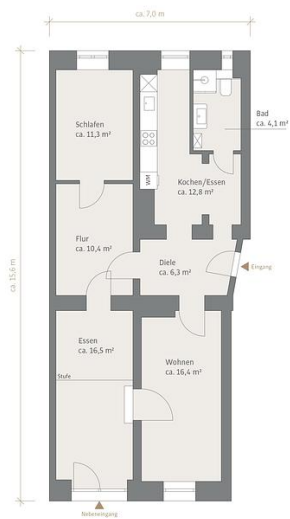












Kennzahl:
Der Grundriss zeigt die von uns vorliegenden Pläne der Abgrenzung der Räume zu Grunde und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Die Flächenangaben können nur eine Richtlinie sein und werden im Exposé lediglich zur Orientierung angegeben.

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	77,8	0,0	77,8
Diele	6,3		6,3
Kochen/Essen	12,8		12,8
Essen	16,5		16,5
Bad	4,1		4,1
Flur	10,4		10,4
Schlafen	11,3		11,3
Wohnen	16,4		16,4
Gesamt	77,8	0,0	77,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 3,92 m

