80469 München

Verstecktes Juwel: Baugrundstück im Sondernutzungsrecht mit Genehmigung für Stadthaus nahe der Isar



Kaufpreis
3.660.000 €

Wohnfläche
273 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Michael Ostermaier
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	355 m²
Wohnfläche	273 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	4
Badezimmer	4
Schlafzimmer	5
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	220 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.660.000 €
Außencourtage	2,68 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Austattung

Sauna	Ja
Gäste-WC	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz

Objekt-Titel

Verstecktes Juwel: Baugrundstück im Sondernutzungsrecht mit Genehmigung für Stadthaus nahe der Isar

Lage-Beschreibung

Szenig, bunt und angesagt: Das Glockenbachviertel in der Isarvorstadt zählt zu den begehrtesten City-Wohnlagen Münchens. Die teils historischen Straßenzüge nahe der Isar bestechen durch ihr einzigartiges, pulsierendes Ambiente. Die unvergleichliche Mischung aus Geschäften des täglichen Bedarfs, Concept Stores und Szene-Gastronomie begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Nur wenige Schritte von der Isar mit ihren weitläufigen Auenlandschaften und dem kristallklaren Wasser entfernt befindet sich das hier angebotene Grundstück als Sondernutzungsrecht. Das Schlachthof- und das Dreimühlenviertel sind ebenso schnell erreichbar wie der lebhafte Gärtnerplatz und die Münchner Altstadt mit dem Viktualienmarkt, der Oper und den Theatern. Der stillgelegte Alte Südfriedhof umfängt mit seinem stillen Charme und lädt zu Spaziergängen ein. Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

Online-ID:
CUNPCLCF

Objekt-Nr.:
HS 2007

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Kaum eine andere Münchner Lage vereint Urbanität und Naturnähe so perfekt wie die isarnahen Straßenzüge des Glockenbachviertels. Mit der absolut seltenen Möglichkeit, in dieser Lage ein Stadthaus zu erbauen, kombiniert man das Beste aus zwei Welten – citynahes Leben und die Ruhe der renaturierten Isarauen samt der idyllischen Weideninsel, einem der letzten Geheimtipps der Münchner City.

Ausstattungs-Beschreibung

AUSSTATTUNGSVORSCHLAG
Hinweis: Der Bau des Hauses ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die folgende Ausstattung ist ein unverbindlicher Vorschlag. Sie entspricht der Ausstattung, die der Architekt seiner Kostenberechnung zum Hausbau zugrunde gelegt hat.*

- Personenaufzug: privater Innenlift (Fa. Aritco oder gleichwertig), Tragkraft ca. 250 kg / 3 Personen, Förderhöhe 12,8 m, fünf Haltestellen vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss
- Bodenbeläge: hochwertige, mehrschichtige Bodenbeschichtung (matt), z. B. Fa. KLB; alternativ Holzbelag möglich
- Treppenhaus: gleiche Beschichtung wie die Böden, pulverbeschichtetes Stahlgeländer
- Fenster: Aluminiumfenster; Schiebeelemente ohne Hebefunktion bei Küche, Essen und Wohnen; zwei große Panorama-Elemente (Fa. Lideko) mit elektrischer Außenmarkise; Velux- oder Roto-Dachflächenfenster mit elektrischem Rollladen
- Türen: Schreiner-Blockzargenelemente, weiß lackiert; zusätzlich Loft-Glas-Schiebeelemente in schwarzem Stahl mit Rauchglas (Fa. Emezzi)
- Verschattung: elektrisch steuerbare Senkrecht-Markisen (Fa. Warema oder gleichwertig) auf fast allen Geschossen; Option Sonnensegel für die Dachterrasse
- Bäder: Waschtisch, WC und Dusche in jedem Geschoss; im 1. und 2. Obergeschoss zusätzlich freistehende Badewanne
- Heizung: Fußbodenheizung auf allen Geschossen; Gas-Brennwerttherme ca. 30 kW inkl. Warmwasserspeicher, alternativ Wärmepumpe möglich
- Solarstrom: Photovoltaik-Anlage (ca. 10 kWp Module, 10 kWh Lithium-Ionen-Speicher, Hybrid-Wechselrichter)
- Klimatisierung: Klimaanlage mit einem Außengerät und vier Innengeräten (je 1 x im Dachgeschoss und 1. Obergeschoss, 2 x im 2. Obergeschoss)
- Spa/Wellness: Sauna-Fertigelement (z. B. Klafs, inkl. Holzverkleidung, Glasfront und Elektro-Ofen) im Untergeschoss
- Smarthome: Steuerung für Verschattung, Heizung und Zugang/Sprechanlage
- Sicherheit: Alarmsystem

* Der Ausstattungsvorschlag basiert auf der Kostenberechnung zum Hausbau. Diese ist eine unverbindliche Kalkulation des Architekten, für die keine Haftung übernommen werden kann. Visualisierungen, Gestaltungsvorschläge und Baukostenberechnung wurden gemeinsam von RIEDEL und dem gestaltenden Architekten erstellt. Die vollständige Baukostenaufstellung stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Privates Bauen in äußerst begehrter, isarnaher Lage im szenigen Glockenbachviertel – dieses Angebot ist eine absolute Rarität. Zum Kauf angeboten wird ein unbebautes Grundstück als Sondernutzungsrecht inklusive Baugenehmigung vom 24.06.2024. Das Grundstück liegt ruhig zurückversetzt in Gartenlage, abgeschirmt durch ein historisches Vorderhaus. Das Stadthaus muss vom Käufer in eigener Regie errichtet werden, die Baukosten von ca. 2.050.000 € sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Baukosten beruhen auf der detaillierten Berechnung eines renommierten, langjährig erfahrenen Architekten, von dem auch die vorliegende Grundrissgestaltung stammt und der auf Wunsch baubegleitend tätig sein kann.

Die genehmigte Planung eines renommierten Architekten sieht drei Vollgeschosse (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) sowie Dach- und Kellergeschoss vor. Darauf verteilen sich ca. 273 m² Wohnfläche bei ca. 355 m² Gesamtfläche. Geplant sind ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche, bis zu fünf Schlafzimmer, vier Bäder und ein Gäste-WC. Hinzu kommen ein Lift über alle Etagen sowie ein Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna im Keller. Beides ist bereits in der Baukostenberechnung des Architekten berücksichtigt. Drei Terrassen und ein Lichthof bieten private Freiräume – ein seltener Luxus in dieser urbanen Lage.

Da die Baugenehmigung vorliegt, ist ein zeitnaher Baubeginn möglich. Der Architekt kann auf Wunsch gesondert für die Bauleitung beauftragt werden. Die Grundstücksfläche von ca. 220 m² ist ein Richtwert: Die endgültige Größe des Sondernutzungsrechts kann mit den Eigentümern individuell verhandelt werden.

Das Glockenbachviertel zählt zu den begehrtesten City-Wohnlagen Münchens. Die Isar mit ihren renaturierten Auen und Badestränden liegt nur 150 Meter entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Concept Stores und Szene-Gastronomie prägen das lebendige Umfeld.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

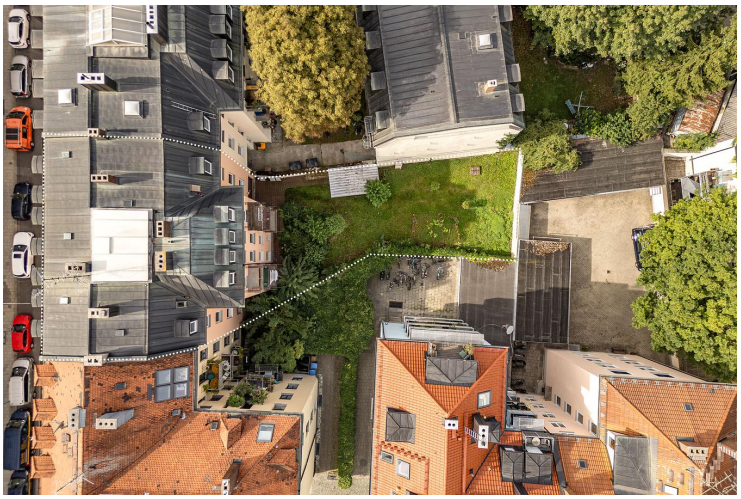
Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen

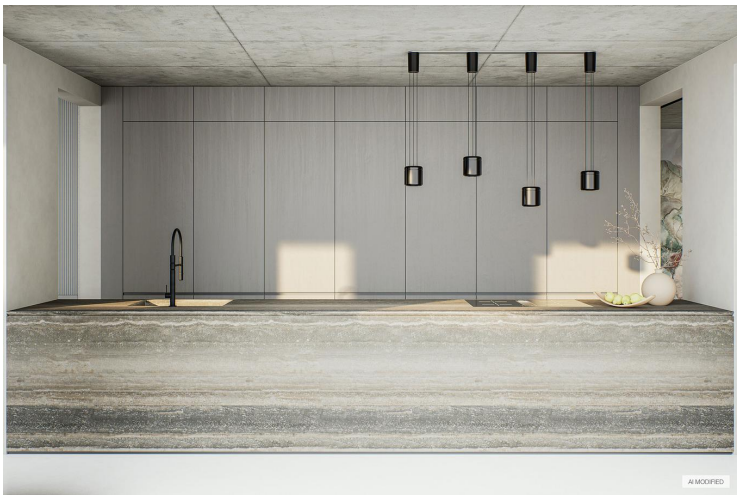






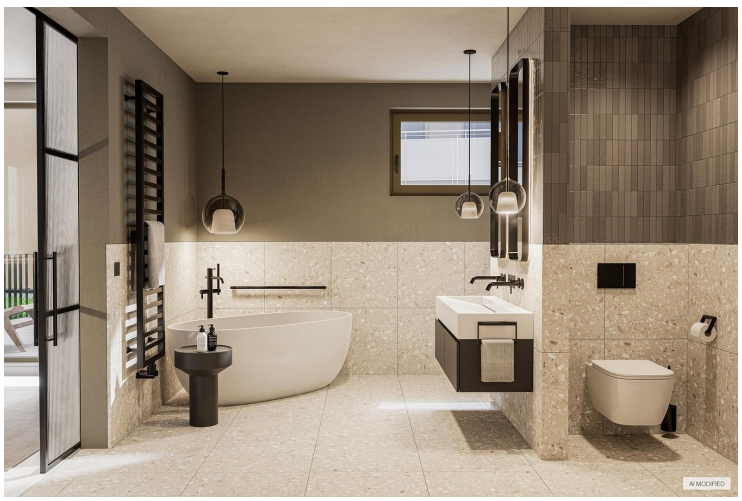



AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED




FAUN



