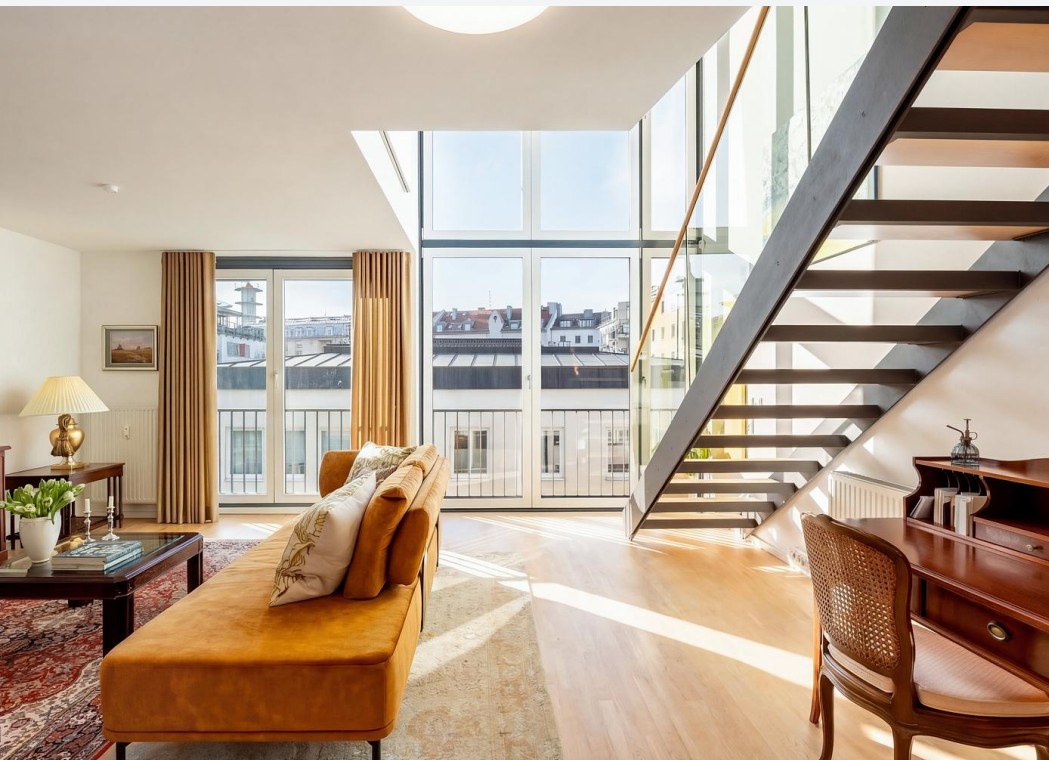




**80335 München**

Lichtfülle über den Dächern der Stadt: Loftartige Maisonette mit Dachterrasse



**890.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**74 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Michael Ostermaier

Tel.: +49 89 15 94 55-65

[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	201

**Allgemeine Infos**

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

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	890.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	452 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	12.02.2029
Baujahr (Haus)	2000
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	82
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C



## Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Gäste-WC ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Ahorn-Stabparkett, matt versiegelt im Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, Fliesen in Bad, Gäste-WC und Flur
- Zeitlose Einbauküche (Marquardt Küchen) mit hellen Fronten und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides Siemens), Kühlschrank (AEG), Geschirrspüler (Siemens), Edelstahlspüle und Fliesenrückwand
- Tageslichtbad, hell gefliest, ausgestattet mit Schreiner-Doppelwaschtisch mit Natursteinplatte, eingelassenen Waschbecken, Spiegel und Einbaustrahlern, Badewanne, WC, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-WC, hell gefliest, ausgestattet mit WC, Handwaschbecken, Wandleuchte und elektrisch zu öffnendem Glas-Oberlicht (Velux)
- Teils weiße Holzfenster, 2-fach verglast, Alu-Panoramafenster, 2-fach verglast
- Teilweise elektrische Verschattung, teils manuelle Verschattung mit Textilscreens
- Teilweise innenliegende Wabenplissees (Luxaflex)
- Weiße Innentüren
- Gegensprechanlage auf beiden Ebenen
- Dachterrasse mit Beleuchtung und Steckdose
- Kellerabteil, ca. 5 m<sup>2</sup>, mit Licht- und Stromanschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ebenerdig, ca. L 6,37 m x B 2,42 m x H 2,12 m



## Beschreibung

Zentral, urban und zugleich angenehm ruhig: Dieses charmante Stadtdomizil befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss der Wohnanlage „Löwenhof“ aus dem Jahr 2000. Die zurückversetzte Innenhoflage schirmt das Objekt perfekt vom Alltagsgeschehen ab. Dank des separaten Außenzugangs vermittelt die Wohnung angenehmes Penthouse-Flair.

Mit dem Lift gelangt man bequem ins 4. Obergeschoss (Dachgeschoss). Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 68 m<sup>2</sup> und verteilen sich auf zwei Wohnebenen. Das Raumkonzept umfasst eine offene Küche mit großzügigem Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Höhepunkt ist die sonnige, geschützte Dachterrasse nach Westen – mit ruhiger Ausrichtung zum Innenhof und einem weiten Ausblick. Im 2. Untergeschoss besitzt das Objekt ein Kellerabteil und einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage. Beheizt wird ressourcenschonend mit Fernwärme.

Großzügige Verglasungen sorgen für eine spektakuläre Lichtfülle. Ein eindrucksvoller Luftraum weit über fünf Meter und eine imposante Stahl-/ Holztreppe mit Glasbrüstung unterstreichen das lichte, offene und transparente Flair. Ausgezeichnet ist auch die Lage an der Schnittstelle zwischen Maxvorstadt, Neuhausen und Schwabing. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einem Fitnessclub und einem Kino liegen die Forschungszentren von Apple und Google mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen in Lauf- bzw. Radnähe. Quasi vor der Haustür befindet sich die U-Bahn-Station „Stiglmaierplatz“ (U1/U7).

## Lage

Die Maxvorstadt zählt zu den begehrtesten Innenstadtlagen Münchens. Mit Museen, Galerien, Theatern, trendigen Boutiquen, Szene-Lokalen und angesagten Bars vermittelt das zentrale Viertel ein einmaliges, pulsierendes Ambiente. Nicht zuletzt die Universitäten prägen den jungen, lebendigen Lifestyle dieses Stadtteils.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung ist Teil des Quartiers „Löwenhof“. Nur wenige Schritte entfernt sind an der Nymphenburger und an der Dachauer Straße zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super-, Bio- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke), Restaurants, Cafés und ein Kino vorhanden. Im nahen Umfeld der Wohnung, an der Ecke Karl-/Denisstraße, eröffnete Apple 2023 ein Forschungszentrum; weitere Gebäude entstehen aktuell in der Nachbarschaft. Auch Google eröffnete im November 2025 in Lauf- bzw. Radnähe in der ehemaligen Arnulfpost ein Entwicklungszentrum mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Quasi vor der Haustür befindet sich die U-Bahn-Station „Stiglmaierplatz“ (U1/U7). Von dort aus erreichen Sie den Hauptbahnhof mit Anschluss an die S-Bahn-Stammstrecke bereits nach nur einer Station. Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt.

## 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.

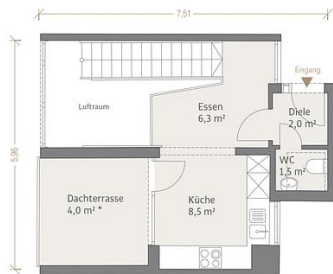
Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.











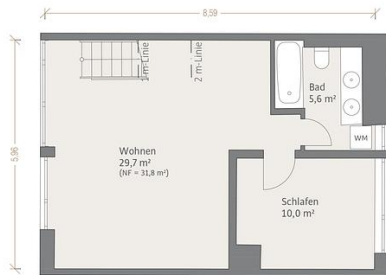
**GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS**

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	22,3	4,0	26,3
Diele	2,0		2,0
Essen	6,3		6,3
Küche	8,5		8,5
WC	1,5		1,5
Dachterrasse zu 1/2	4,0	4,0	8,0
<b>Dachgeschoss</b>	<b>22,3</b>	<b>4,0</b>	<b>26,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
Raumhöhen bis ca. 2,50 m





### GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	45,4	2,1	47,5
Bad	5,6		5,6
Schlafen	10,0		10,0
Wohnen	29,7	2,1	31,8
3. Obergeschoss	45,3	2,1	47,4

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen bis ca. 5,30 m



### ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	22,3	4,0	26,3
3. Obergeschoss	45,3	2,1	47,4
Gesamt	67,6	6,1	73,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben