



## 80469 München

# 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial in urbaner Lage nahe Viktualienmarkt



**1.150.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**82 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

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	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	82 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	11

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig, nach
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
Hausgeld	265 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.10.2027
Baujahr (Haus)	1876
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	82.59
Primär-Energieträger	Erdgas schwer



## Zustand

Baujahr	1876
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



### unterkellert

unterkellert

ja



## Beschreibung

Die exklusiv von uns angebotene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem eindrucksvoll sanierten Altbau aus dem Jahr 1876, dessen umfassende Restaurierung 2012/2013 den historischen Charme des Gebäudes bewahrt und zugleich ein charaktervolles Wohnensemble im Herzen des Gärtnerplatzviertels geschaffen hat.

Die Räumlichkeiten der Wohnung überzeugen mit hohen Decken und einer klassischen Altbauarchitektur, die ein reizvolles Fundament zur Verwirklichung eines ganz persönlichen Wohnkonzepts schaffen. Beide Schlafzimmer sind flexibel nutzbar, während das Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstertüren und einem angenehmen Lichteinfall punktet. Ein Außenaufzug auf die halbe Etage bietet einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem einfachen Zustand und ermöglicht damit, sie ganz nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und ihren Altbaucharakter stilvoll herauszuarbeiten. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Die Lage zählt zu den begehrtesten der Münchner Innenstadt: Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen, die Isar und die kulturellen Highlights des Gärtnerplatzviertels liegen nur wenige Schritte entfernt – urbanes Wohnen mit unvergleichlichem Potenzial.

## Lage

Lebendig und angesagt: Die Isarvorstadt und insbesondere das kreative Gärtnerplatzviertel zählen zu den gesuchtesten Wohnlagen der Münchner City. Die unvergleichliche Mischung aus Geschäften, Boutiquen, Szene-Lokalen und Bars begeistert ein niveauvolles Publikum und schafft ein pulsierendes Ambiente. Quasi vor der Haustür befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, angesagte Bars, Cafés und Restaurants.

Die Münchner Altstadt mit dem Viktualienmarkt, der Bayerischen Staatsoper, Theatern, Ausstellungslocations und internationalen Top-Hotels ist in einigen Gehminuten erreichbar. Ebenso schnell gelangt man zur Isar mit ihren renaturierten Auenlandschaften, dem glasklaren Wasser und ausgedehnten Spazier- und Joggingstrecken. Somit verbindet diese Lage das Beste aus beiden Münchner Welten: Hochkultur, Genuss und gesellschaftliches Leben mit Naturnähe, Aktivität und hohem Freizeitwert. Mit zahlreichen Kitas und Schulen aller Sparten im nahen Umkreis ist das Gärtnerplatzviertel auch ausgesprochen familienfreundlich.

Durch die nur wenige Schritte entfernte Tram-Haltestelle „Reichenbachstraße“, die nahe S-Bahnstation „Isartor“ und die U-Bahnstation „Fraunhoferstraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## 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.









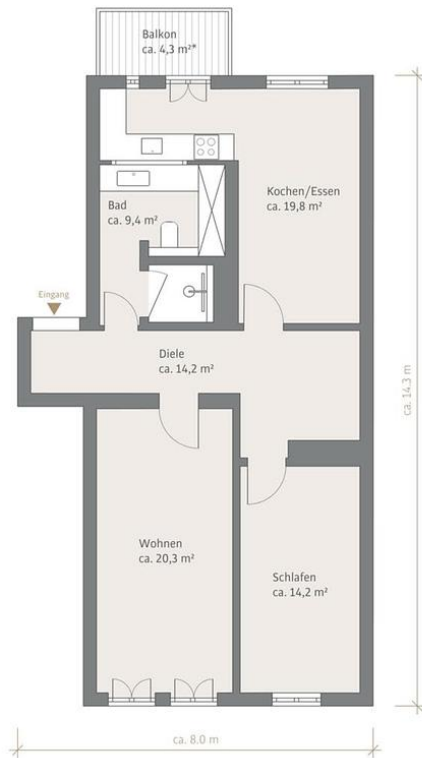












Hinweis:  
Der dargestellte Umbauvorschlag sollte grundsätzlich umsetzbar sein, da eine vergleichbare Umgestaltung in der darunterliegenden Wohnung bereits realisiert wurde. Eine Gewähr für die Machbarkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Die Umsetzung ist mit dem zuständigen Fachplaner und Behörden abzustimmen.

## UMBAUVORSCHLAG 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss n. Umbau	80,1	2,1	82,2
Diele	14,2		14,2
Kochen / Essen	19,8		19,8
Bad	9,4		9,4
Schlafen	14,2		14,2
Wohnen	20,3		20,3
Balkon zu ½	2,2	2,1	4,3
Gesamt n. Umbau	80,1	2,1	82,2

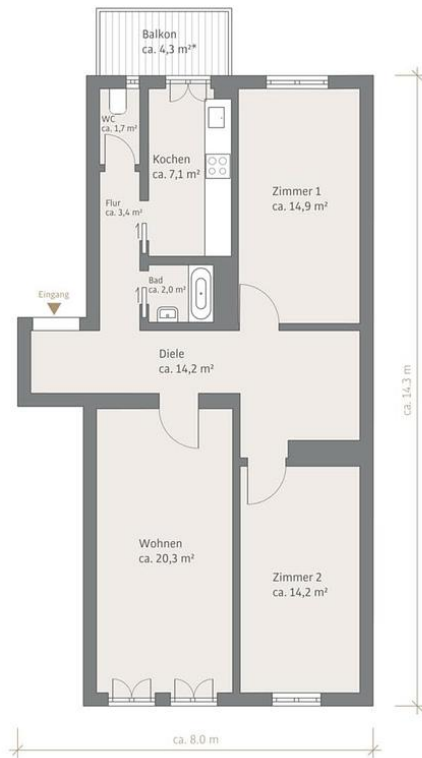
Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,80 m





Die dargestellten Grundrisse wurden auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Aufmaßpläne der Fa. SKP erstellt und spiegeln den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß diesen Plänen.

## GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	80,0	2,1	82,1
Diele	14,2		14,2
Kochen	7,1		7,1
Flur	3,4		3,4
Bad	2,0		2,0
WC	1,7		1,7
Zimmer 1	14,9		14,9
Zimmer 2	14,2		14,2
Wohnen	20,3		20,3
Balkon zu ½	2,2	2,1	4,3
<b>Gesamt</b>	<b>80,0</b>	<b>2,1</b>	<b>82,1</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,80 m

