



80335 München

City-Toplage: Exquisites, hervorragend geschnittenes Stadtdomizil mit 4 Zimmern



1.890.000 €

Kaufpreis

138 m²

Wohnfläche

144 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Carina Gallant

Tel.: +49 89 15 94 55-83

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 138 m ² |
| Nutzfläche | 144 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 3 |
| Balkone / Terrassen | 2 |
| Stellplätze | 1 |
| Wohneinheiten | 11 |

Preise & Kosten

| | |
|----------------------|---------------|
| Kaufpreis | 1.890.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| Hausgeld | 605 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,975 % inkl. |



Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 27.02.2030 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 2012 |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 59,4 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

| | |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr | 2012 |
| letzte Modernisierung | 2019 |
| Zustand | neuwertig |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| klimatisiert | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Fahrstuhl

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

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Befuerung

| | |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

Stellplatzart

| | |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eiche-Landhausdielen in den Wohn- und Schlafräumen, Feinstein in Marmor-Optik im Master-Bad, Fliesen im Gästebad, im Duschbad und im Gäste-WC
- Weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar
- Moderne Einbauküche mit weiß glänzenden Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Einbau-Backofen mit Mikrowelle und Grillfunktion, Wärmeschublade, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Dunstabzug mit integrierter Beleuchtung (Gutmann), Edelstahlspüle (Franke), Arbeitsfläche aus Granit, Fliesenrückwand und Klimaanlage
- Master-Bad (Hochparterre), mit Marmor gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche inkl. Echtglasabtrennung und Rainshower, Einbau Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel (burgbad), Wasserfall-Armatur, WC (Villeroy & Boch), Handtuchwärmer, zwei Shampoo-Nischen mit integrierter Beleuchtung, raumhohem Spiegel und Deckenspots
- Ensuite-Bad (Obergeschoss), mit schwarzen und grauen Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Wanne (Kaldewei), Waschbecken, Grohe-Armaturen, WC, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und Deckenleuchte
- Duschbad (Hochparterre), halbhoch hell gefliest, ausgestattet mit begehbarer Glas-Eckdusche, Waschbecken, Armaturen von Grohe, WC, beleuchtetem Spiegel, beleuchtetem Spiegelschrank (Emco) und Deckenleuchte
- Gäste-WC (Obergeschoss), mit dunkelbraunen und cremefarbenen Fliesen gestaltet, ausgestattet mit WC, Waschbecken, Armatur von Grohe, beleuchtetem Spiegel und beleuchtetem Spiegelschrank (Emco)
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Weiße Holz-Fenster, 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- Weiße Kassetten-Innentüren mit satinierten Edelstahlbeschlägen
- TV-Anschlüsse im Livingbereich und im Schlafzimmer
- Netzwerkverkabelung
- Video-Gegensprechanlage auf beiden Ebenen
- Loggien mit Beleuchtung und Steckdosen
- Kellerraum mit Licht- und Stromanschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz



Beschreibung

Stilvolle Ästhetik, erlesener Luxus und ausgezeichnet geschnittene Räumlichkeiten zeichnen diese durchdacht geplante 4-Zimmer-Wohnung aus. Sie befindet sich im 2012 fertiggestellten innerstädtischen Premium-Quartier „Nymphenburger Höfe“. Angenehm zurückversetzt und optimal abgeschirmt in einem weitläufigen Innenhof, verbindet das Objekt eine entspannte Wohnatmosphäre mit ausgezeichneter Infrastruktur und pulsierendem City-Flair.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 138 m² und zwei Wohnebenen: Im Obergeschoss sind ein großzügiger Livingbereich mit integrierter Küche, ein autark nutzbares Raumgefüge aus einem Zimmer mit Ensuite-Bad, ein Gäste-WC und eine Hauswirtschaftskammer untergebracht. Im Hochparterre befinden sich ein weitläufiger Masterbereich mit einem Schlafzimmer und Bad en suite, eine Ankleide sowie ein Duschbad. Auch eine Küche wäre hier denkbar. Die Wohnung besitzt auf beiden Ebenen Zugänge und bietet flexible Nutzungsoptionen, etwa als Au-pair-Bereich oder Gäste-Apartment. Beide Ebenen sind schwellenfrei erreichbar. Zwei Loggien zum Innenhof eröffnen charmante Freiräume in urbaner Lage. Hinzu kommen ein großer Kellerraum und ein ebenerdiger Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Neben der hochwertigen Ausstattung mit Eichenparkett, Schreinereinbauten, edlen Bädern und Klimaanlage begeistert die Wohnung mit ihrer zentralen, ruhigen Lage mit bester Anbindung an den ÖPNV. Sowohl das pulsierende Schwabing als auch das Universitätsviertel und die Münchner Innenstadt erreicht man mit dem Rad in wenigen Minuten.

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 Premium-Quartiers „Nymphenburger Höfe“. 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. Sowohl in der Maxvorstadt als auch im benachbarten Schwabing gibt es eine große Auswahl an KITAS und Schulen, darunter bilinguale und Montessori-Angebote. Im nahen Umfeld der Wohnung, an der Ecke Karl-/Denisstraße, eröffnete Apple 2023 ein Forschungszentrum; weitere Gebäude entstehen aktuell in der Nachbarschaft. Auch Google wird voraussichtlich 2024 in Lauf- bzw. Radnähe in der ehemaligen Arnulfpost ein Entwicklungszentrum mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen eröffnen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Quasi vor der Haustür liegt die U-Bahnstation „Stiglmaierplatz“ (U1, nur eine Station bis zum Hauptbahnhof mit S-Bahnanschluss/Stammstrecke). 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.

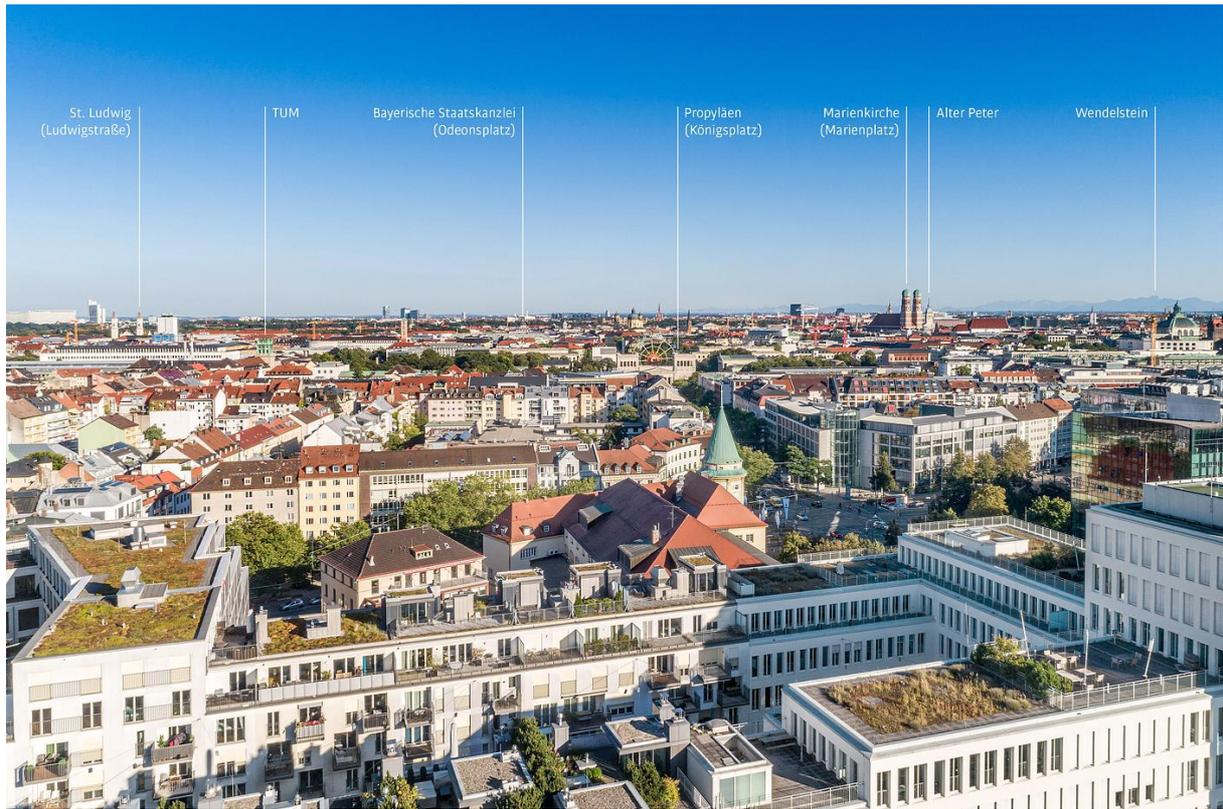
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



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









GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

| | Wohnfläche | Nebenfläche | Nutzfläche |
|-----------------|------------|-------------|------------|
| 1. Obergeschoss | 71,8 | 2,8 | 74,6 |
| Diele 2 | 6,8 | | 6,8 |
| Wohnen/ Essen | 28,0 | | 28,0 |
| Kochen | 7,8 | | 7,8 |
| Abstell 2 | 2,3 | | 2,3 |
| WC | 2,6 | | 2,6 |
| Bad 3 | 6,3 | | 6,3 |
| Schlafen 2 | 15,1 | | 15,1 |
| Loggia 2 zu ½ | 2,9 | 2,8 | 5,7 |
| 1. Obergeschoss | 71,8 | 2,8 | 74,6 |

* = zu ½ in Wfl.

Raumhöhen von bis zu 2,60 m





GRUNDRISS HOCHPARTERRE

| | Wohnfläche | Nebenfläche | Nutzfläche |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Hochparterre | 66,3 | 2,8 | 69,1 |
| Diele 1 | 12,7 | | 12,7 |
| Abstell 1 | 2,1 | | 2,1 |
| Schlafen 1 | 24,5 | | 24,5 |
| Bad 1 | 7,1 | | 17,8 |
| Bad 2 | 3,3 | | 3,3 |
| Ankleide | 13,7 | | 13,7 |
| Loggia 1 zu 1/2 | 2,9 | 2,8 | 5,7 |
| Hochparterre | 66,3 | 2,8 | 69,1 |

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,64 m



ÜBERSICHT

| | Wohnfläche | Nebenfläche | Nutzfläche |
|-----------------|--------------|-------------|--------------|
| 1. Obergeschoss | 71,8 | 2,8 | 74,6 |
| Hochparterre | 66,3 | 2,8 | 69,1 |
| Gesamt | 138,1 | 5,6 | 143,7 |

Alle Flächen sind Circa-Angaben