



## 80339 München

Rarität zum Ausbau in angesagter und ruhiger Lage: 1. und 2. Dachgeschoss im Altbau von 1906



**1.350.000 €**

Kaufpreis

**202 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**231 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**7**

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	202 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	231 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Wohneinheiten	18

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
Hausgeld	842 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1906
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Zustand

Baujahr	1906
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Über den Dächern des lebendigen, sich rasant wandelnden Westends und eingebettet in ein historisch gewachsenes Umfeld präsentiert sich diese Immobilie mit großem Entwicklungspotenzial. Es handelt sich um eine Fläche, die sich über das gesamte, teilweise ausgebaute 1. Dachgeschoss und den vollständigen, bislang nicht ausgebauten Dachspitz (2. Dachgeschoss) erstreckt. Das angebotene Objekt ist Teil eines denkmalgeschützten Altbaus von 1906, der durch seine Lage als Eckgebäude außergewöhnliche Präsenz gewinnt.

Es liegt ein Genehmigungsbescheid des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München vor, der den Ausbau der angebotenen Flächen zu zwei höchst attraktiven Wohneinheiten mit Dachterrassen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> vorsieht. 2024 wurde bereits ein Personenaufzug an das Wohngebäude angebaut.

Hervorzuheben ist die absolut begehrte, sehr zentrale Lage mit direkter Nähe zur Münchner Altstadt. Das Westend wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich aufgewertet und gilt als eines der angesagtesten Innenstadtviertel. Mit stilvoll restaurierten Altbaufassaden und versteckten Hinterhöfen vermittelt dieser bis heute authentische Münchner Stadtbezirk ein besonders reizvolles Flair. Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

## Lage

Kreativ, bunt, pulsierend: Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich im Herzen des Westends. Das Viertel wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich aufgewertet und gilt als eine der begehrtesten Zentrumslagen. Mit stilvoll restaurierten Altbaufassaden und versteckten Hinterhöfen vermittelt dieses bis heute authentische Münchner Viertel einen ganz besonderen Charme und zieht ein niveauvolles Publikum an.

Das Objekt genießt eine perfekte Infrastruktur. Nur wenige Schritte entfernt sind Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessangebote, Cafés und Restaurants vorhanden. Ebenfalls schnell gelangt man zum Forum Schwanthalerhöhe, einem Einkaufszentrum mit mehr als 100 Geschäften, darunter ein Bio-Supermarkt und ein Discounter, aber auch zahlreiche kleine, inhabergeführte Läden. In-Restaurants, Ethno-Küchen, Cafés und Bars machen das Westend zu einem beliebten Ausgehviertel. Im Umkreis gibt es außerdem eine große Auswahl an Kitas mit den unterschiedlichsten Konzepten.

Der beliebte Westpark und der versteckte Bavariapark, ein Geheimtipp, sind als grüne Oasen der Erholung und Entspannung schnell erreichbar. Die Festwiese auf der Theresienhöhe liegt in bequemer Laufentfernung, ohne dass die Nähe zur Oktoberfestzeit störend wäre. Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

## 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.













Die angegebene Wohnfläche entspricht einer möglichen Wohnfläche nach Um- bzw. Ausbau. Die Ermittlung der angegebenen Wohnfläche basiert auf dem demontierbaren Bereich bestehender Wohnflächen und Flächenflächen aus dem Rahmen eines Aufbaus besteht. Die Flächenbestimmung der umstrittenen Gesamtflächen erfolgte anhand des Gesamtaufbaus. Die Flächenbestimmung erfolgt unter Vorbehalt, da die endgültigen Wohn- und Nutzflächen von möglichen Ausbaumaßnahmen (z. B. Wandarbeiten, Dachdämmung) abhängig sind.

\* Höhere Flächen, da Neuerung zu Baugenehmigung

## GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS

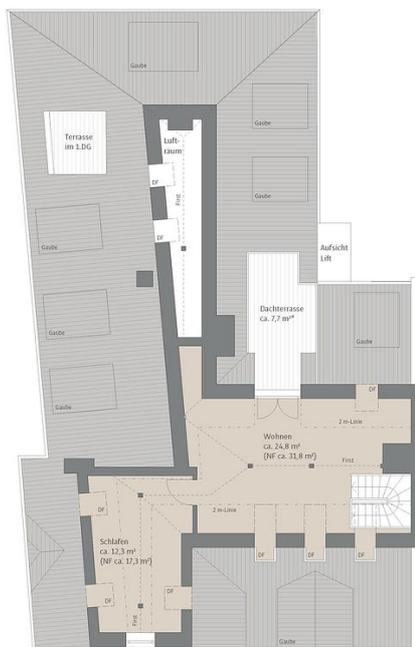
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Wohnung 17	111,2	11,1	122,3
Flur	12,3	0,3	12,6
Abstell	1,5		1,5
Wohnen / Kochen	42,6	7,4	50,0
Zimmer 1 <sup>*)</sup>	12,0	1,0	13,0
WC <sup>*)</sup>	2,2		2,4
Bad	5,4	0,4	5,8
Schlafen	17,5		17,5
Kind	15,6		15,6
Terrasse zu 1/2	2,1	2,0	4,1
<b>Gesamt</b>	<b>111,2</b>	<b>11,1</b>	<b>122,3</b>

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Wohnung 18	49,7	2,6	52,3
Flur	5,6		5,6
Kochen / Essen a)	27,3	2,0	29,3
Bad	4,7		4,7
Kind	12,1	0,6	12,7
<b>Gesamt</b>	<b>49,7</b>	<b>2,6</b>	<b>52,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben



\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhe bis ca. 4,75 m unter dem Dachfirst  
Raumhöhe bis ca. 2,70 m im Bestand



Die angegebene Wohnfläche entspricht einer möglichen Wohnfläche nach Um- bzw. Ausbau. Die Ermittlung der angegebenen Wohnfläche basiert auf dem demontierbaren Bereich bestehender Wohnflächen und Flächenflächen aus dem Rahmen eines Aufbaus besteht. Die Flächenbestimmung der umstrittenen Gesamtflächen erfolgte anhand des Gesamtaufbaus. Die Flächenbestimmung erfolgt unter Vorbehalt, da die endgültigen Wohn- und Nutzflächen von möglichen Ausbaumaßnahmen (z. B. Wandarbeiten, Dachdämmung) abhängig sind.

## GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Wohnung 18	41,0	15,8	56,8
Wohnen	24,8	7,0	31,8
Schlafen	12,3	5,0	17,3
Dachterrasse zu 1/2	3,9	3,8	7,7
<b>Gesamt</b>	<b>41,0</b>	<b>15,8</b>	<b>56,8</b>



\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhe bis ca. 3,50 m unter dem First im Wohnbereich  
Raumhöhe bis ca. 2,60 m unter dem First im Schlafzimmer

## ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Wohnung 17	111,2	11,1	122,3
Wohnung 18	90,7	18,4	109,1
<b>Gesamt</b>	<b>201,9</b>	<b>29,5</b>	<b>231,4</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben