



**81679 München**

Lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon in privilegierter Lage



**1.105.000 €**

Kaufpreis

**96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**100 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Alexandra Kentmann  
Tel.: +49 89 15 94 55-04  
[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	57

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.105.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.173 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.11.2017
gültig bis	02.11.2027
Baujahr (Haus)	2000
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 2000  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-Duschbad, hier Marmor)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Zeitlose Einbauküche mit weißen Fronten und Stangengriffen, ausgestattet mit Induktionskochfeld (Siemens), Dunstabzug (AEG), Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens) und Edelstahlspüle
- Hauptbad mit dunklen Marmorfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken mit Kreuzgriff-Armatur von Dornbracht, Spiegel, Handtuchwärmer, WC (Vigour) und Deckenstrahlern
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Glas-Dusche, Handwaschbecken mit Kreuzgriff-Armatur von Dornbracht, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und WC (Vigour)
- Eigener Waschmaschinenanschluss im 1. UG
- Einbauten: raumhoher Einbauschränk im Flur des Masterbereichs
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast
- Holz-Schiebeläden an allen Fenstern
- Weiße Kassetten Türen mit Edelstahlbeschlägen
- Schiebetüren vom Wohn-/Essbereich zum Arbeits-/Kinderzimmer
- Video-Gegensprechanlage
- Balkon, steingedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz



## Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung liegt in einem der begehrtesten Wohnviertel Münchens. Altbogenhausen mit seinen prachtvollen Straßenzügen, historischen Villen und seinem zauberhaften Gründerzeit- und Jugendstil-Flair wird von einer anspruchsvollen Klientel geschätzt. Das Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 2000 fertiggestellten Stadthauses in anspruchsvoller, moderner Architektur mit zehn Einheiten in einer ruhigen Anwohnerstraße.

Das Raumkonzept umfasst auf ca. 96 m<sup>2</sup> einen offenen Wohn-/Essbereich, einen Arbeits-/Gästebereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Gäste-Duschbad. Ein sonniger Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen, begrünten Innenhof erweitert das Wohnen angenehm nach draußen. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein ebenerdiger Stellplatz in der Tiefgarage. Ein Lift ist ebenfalls vorhanden.

Eichenparkett mit Fußbodenheizung, lichterfüllte Räumlichkeiten und ein durchdachter Grundriss fügen sich zu einem sympathischen und komfortablen Wohnumfeld. Ebenso begeistert die Immobilie mit ihrer kaum zu überbietenden, ruhigen und von prachtvollen Villen geprägten Toplage an einer der privilegiertesten Adressen in Alt-Bogenhausen.

Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht. Die Vertragslaufzeit besteht noch bis zum Jahr 2095. Laut Erbbaurechtsvertrag besteht nach Ablauf der Vertragslaufzeit die Option auf Verlängerung oder anteilige Vergütung bei Heimfall.

## Lage

Alt-Bogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens. Mit prächtigen Altbauten, Botschafts- und Konsulatsvillen, ausgedehnten Grünflächen und gepflegten Alleestraßen bietet dieser äußerst begehrte, zentrumsnahe Stadtteil ein privilegiertes Wohnumfeld. Die noble Prinzregentenstraße, die Villa Stuck und das Prinzregententheater vermitteln ein weltläufiges, höchst elegantes Flair.

Zentral und dennoch ausgesprochen ruhig gelegen, genießt das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt ein exzellentes Umfeld. Architektonische Vielfalt und städtische Ruhe prägen die stilvolle Nachbarschaft. Die Infrastruktur ist perfekt und ausgesprochen familienfreundlich. Im nahen Umkreis liegen Feinkost Käfer und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie die „KäferSchänke“, das „Beetle“, das „Hippocampus“ und die „Villa Amalfi im Bogenhauser Hof“.

Das Freizeit- und Erholungsangebot dieser Lage ist hervorragend. Mit dem Prinzregentenbad bzw. Eisstadion und den nahen Isarauen liegen beste Sportmöglichkeiten quasi vor der Haustür. Die Anbindung an den ÖPNV (U-Bahn „Prinzregentenplatz“, Tram auf der Ismaninger Straße und Buslinien auf der Prinzregentenstraße) ist optimal.

## 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 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	95,9	4,0	99,9
Wohnen	35,9		35,9
Schlafen	16,4		16,4
Arbeiten	14,9		14,9
Küche	6,9		6,9
Bad	4,7		4,7
Duschbad	3,4		3,4
Diele	9,7		9,7
Balkon zu ½	4,0	4,0	7,9
<b>Gesamt</b>	<b>95,9</b>	<b>4,0</b>	<b>99,9</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.

Raumhöhen bis ca. 2,53 m

