



80469 München

Charmant und einladend: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Dreimühlenviertel



790.000 €

Kaufpreis

61 m²

Wohnfläche

63 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Michael Ostermaier

Tel.: +49 89 15 94 55-65

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m ²
Nutzfläche	63 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	29

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	790.000 €
Hausgeld	302 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.03.2029
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.9
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Wertklasse	C



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Das vollständige Mobiliar in der Wohnung kann vom Käufer übernommen werden.

- Böden: Eichen-Stabparkett in Flur, Küche, Wohnzimmer und Gäste-WC, Eichen-Fischgrätparkett im Schlafzimmer, Fliesen im Bad
- Moderne Einbauküche (Ikea) mit schwarzen Fronten, Rückwand mit Metro-Fliesen und Arbeitsflächen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Gaskochfeld, Backofen, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Ikea) und schwarzer Spüle
- Badezimmer, mit dunklen Bodenfliesen und hellen Metro-Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschbecken, Spiegelschrank, Einbau-Nischen, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC, ausgestattet mit Handwaschbecken, WC (Duravit), Spiegel, Wandleuchte und Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Holz-Kastenfenster
- Weiße Kassetten-Innentüren mit mattschwarzen Beschlägen im historischen Stil
- Schwarze Vorhangstangen im Wohn- und Schlafzimmer
- Deckenstrahler im Flur
- Wand-Stuckleisten im Flur
- Gegensprechanlage
- Balkon in Südost-Ausrichtung, überdacht
- Kellerabteil, ca. 7,5 m²



Beschreibung

Das Dreimühlenviertel zählt zu den kleinsten und reizvollsten Vierteln der Stadt. Denkmalgeschützte Häuserensembles und beschauliche Hinterhöfe prägen die Lage zwischen Thalkirchner Straße und Isar. Die exklusiv von uns angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten historischen Stadthauses aus dem Jahr 1900 in einer von Kirschbäumen gesäumten Straße.

Das Raumangebot verteilt sich auf ca. 61 m² und besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Wohnküche, einem Badezimmer und einem WC. Als lauschiger Freisitz zeigt sich ein hübscher Balkon zum Innenhof. Hinzu kommt im Untergeschoss ein Kellerabteil. Ein harmonisches Farbkonzept aus gedeckten, sanften Farben eint die Räumlichkeiten. Aufgesetzte Stuckleisten, Kassettentüren, Eichen-Fischgrätparkett im Schlafzimmer, Holz-Kastenfenster und lichte Raumhöhen unterstreichen die klassische Altbau-Atmosphäre.

Einzigartig ist die vorzügliche Lage im Dreimühlenviertel: In wenigen Schritten erreicht man die Isarauen, die mit ihrem kristallklaren Wasser und ihrem Wegenetz zum Sonnenbaden, Spaziergehen und Radfahren einladen. Ebenso schnell gelangt man auch ins pulsierende Glockenbachviertel, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. In die Münchner Innenstadt fährt man zehn Minuten mit dem Fahrrad.

Lage

Zentral, pulsierend, kreativ: Die Isarvorstadt zählt zu den gesuchten City-Wohnlagen Münchens und kombiniert urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur und einem mediterranen Lebensgefühl. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt im Dreimühlenviertel, das zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt zählt. Imposante Baudenkmäler aus der Gründerzeit, charmante Cafés, Ateliers und individuelle Läden prägen die unmittelbare Nachbarschaft. Treffpunkt des Viertels ist der Roecklplatz, der mit seinem Jugendstil-Brunnen zum Verweilen einlädt. Auch das direkt angrenzende Glockenbach- bzw. Schlachthofviertel ist ein Magnet für Kulturinteressierte und Nachtschwärmer.

Ein vielfältiges kulturelles Angebot bietet das nur wenige Minuten entfernte Münchner Volkstheater. Auch die Isarphilharmonie liegt in Laufnähe. Das Schlachthofgelände ist ca. acht Gehminuten entfernt. Hier bietet das Frischeparadies sein erlesenes Feinkost-Sortiment an; zur Metzgerei Gaßner kommen Kunden aus der ganzen Stadt und dem Umland. Bei Atlantik Fisch hat man die Wahl zwischen vorzüglichen Fischgerichten.

Zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten an die Isar, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft zu jeder Jahreszeit Erholung bietet. Die City mit dem Sendlinger Tor, dem Viktualienmarkt und dem Marienplatz ist zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

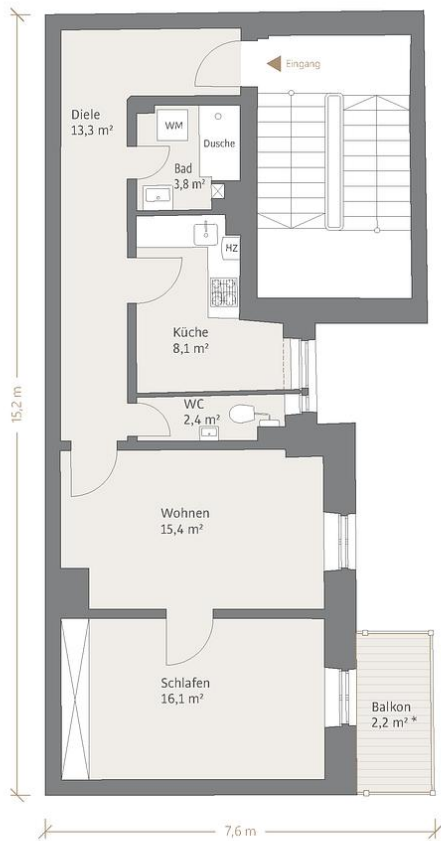
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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









GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	61,3	2,2	63,5
Bad	3,8		3,8
Diele	13,3		13,3
Küche	8,1		8,1
Schlafen	16,1		16,1
WC	2,4		2,4
Wohnen	15,4		15,4
Balkon zu ½	2,2	2,2	4,5
Gesamt	61,3	2,2	63,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,94 m

