



80798 München

Reizvolle Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Garage im Altbau von 1896



1.570.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

132 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann

Tel.: +49 89 15 94 55-54

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Nutzfläche	132 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	11

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.570.000 €
Hausgeld	416 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.02.2031
Baujahr (Haus)	1896
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1896
letzte Modernisierung	2006
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Zwei Wohnungseingänge (3. und 4. OG)
- Bodenbeläge: 3. Obergeschoss: anthrazitfarbene Fliesen in der Diele, im Gäste-WC und im Bad, anthrazitfarbener Teppichboden im Schlafzimmer; 4. Obergeschoss: Bambusparkett im Wohn-/Essbereich, Fliesen im Kochbereich
- Offener Kamin im Wohn-/Essbereich
- Cremefarbene Naturstein-Wandverkleidung im Wohn-/Essbereich
- Schreiner-Einbauküche mit mattgrauen Fronten und Holz-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler und frei stehender Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch) und Hochtisch
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Fliesen in Schiefer-Optik, ausgestattet mit Eckwanne, geräumiger Dusche einschl. Überkopf- und Schwallbrause, breitem Waschbecken mit hansgrohe-Armatur und beleuchtetem Spiegel, Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenheizung; separate WC-Kabine mit Fenster
- Gäste-WC, gestaltet mit anthrazitfarbenen Fliesen in Schiefer-Optik, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Geräumiger Einbauschränk mit Schiebetüren und perfektem Innenleben über ca. 5,20 m Länge im Schlafzimmer
- Deckenspots auf beiden Ebenen, teils dimmbar
- Lautsprecherverkabelung und Bose-Boxen im 4. Obergeschoss
- Klimaspplitgerät (Toshiba) im Wohn-/Essbereich
- Satinierte Glastüren zum Schlafzimmer und zum Masterbad
- Metallfenster/Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast
- Seitlich verglaste Gaubenfenster
- Gegensprechanlage auf beiden Ebenen
- Dachterrasse: manuelle Markise, Wärmestrahler (Heatstrip), zwei Bose-Lautsprecher, Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Einzelgarage im Hof des Anwesens, Innenmaße: Länge ca. 4,90 m, Breite ca. 2,65 m; Durchfahrtsmaße: Breite ca. 2,30 m, Höhe ca. 1,65 m, mit funkgesteuertem Rolltor
- Kellerabteil mit anschließendem Kellerraum, Abteil ca. 4,8 m², Kellerraum ca. 15,5 m²
- Gemeinschaftlicher überdachter Fahrradabstellplatz im Hof



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Objekt befindet sich in absolut begehrter Lage, quasi an der Schnittstelle der Maxvorstadt und Schwabing, und vereint das Beste aus beiden Welten: kurze Wege zum Kunstareal mit den Pinakotheken, zu diversen Instituten der LMU, zur Hochschule München, zu Galerien und Conceptstores ebenso wie zur beliebten Hohenzollernstraße, die zum Bummeln einlädt, zum Elisabethmarkt und zur Münchner Freiheit.

Die Räumlichkeiten liegen im 3. und 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Anwesens aus dem Jahr 1896. Durch seine Lage als Eckgebäude gewinnt der Altbau besondere Präsenz, die im Stil der Neurenaissance gestaltete Fassade unterstreicht das historische Flair.

Wohnen und Schlafen verteilen sich über zwei Ebenen und vermitteln dank der Ausrichtung in einen Innenhof eine ausgesprochen ruhige Atmosphäre. Hervorzuheben sind Deckenhöhen bis ca. 3,30 Meter, die ein luftiges Loft-Ambiente schaffen. Im Wohnbereich sorgt ein offener Kamin für Behaglichkeit. Ein Highlight ist neben einer Dachterrasse mit Weitblick die Einzelgarage – in dieser Lage eine Rarität. Großzügige Abstellflächen im Untergeschoss runden dieses Objekt ab. Im Zuge einer Modernisierung kann ein repräsentatives Stadtdomizil in begehrter Lage entstehen.

Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Maisonettewohnung befindet sich in sehr gesuchter Lage, quasi an der Schnittstelle der Maxvorstadt und Schwabing. So vereint die Lage das Beste aus beiden Welten und begeistert durch kurze Wege zum Kunstareal mit den Pinakotheken, zu diversen Instituten der LMU, zur Hochschule München, zu Galerien und Conceptstores ebenso wie zur beliebten Hohenzollernstraße, die zum Bummeln einlädt, zum Elisabethmarkt und zur Münchner Freiheit. Die Räumlichkeiten liegen angenehm zurückversetzt und vereinen pulsierendes City-Leben mit einer ruhigen Mikrolage.

Nur wenige Schritte entfernt befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei, Metzgerei etc.). Trendige Cafés, angesagte Restaurants und Kinos sind ebenfalls schnell erreichbar.

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Nordbad. Der Olympia- und auch der Luitpoldpark – ein grüner Geheimtipp – und der Englische Garten liegen in Radnähe. Mit Tram und Bus fast vor der Haustür und der nur wenige Gehminuten entfernten U-Bahn-Station „Josephsplatz“ ist eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

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



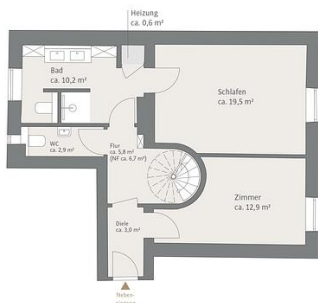
Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.











Die von uns unterbreiteten Umbauvorschläge verstehen sich lediglich als Anregungen vorbehaltlich der statischen bzw. baulichen Durchführbarkeit, der Genehmigung durch die zuständigen Behörden bzw. der Zustimmung durch die Eigentümergemeinschaft. Die angegebenen Flächenangaben wurden als Richtmaße aus der Zeichnung entnommen.

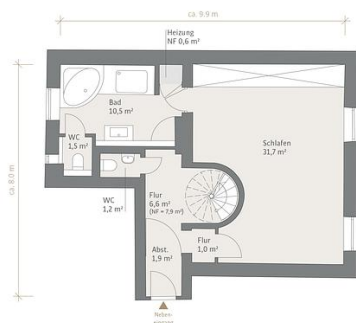
UMBAUVORSCHLAG 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss n. Umbau	54,3	1,5	55,8
Diele	3,0		3,0
Zimmer	12,9		12,9
Flur	5,8	0,9	6,7
WC	2,9		2,9
Bad	10,2		10,2
Heizung		0,6	0,6
Schlafen	19,5		19,5
3. Obergeschoss n. Umbau	54,3	1,5	55,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben



NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,68 m



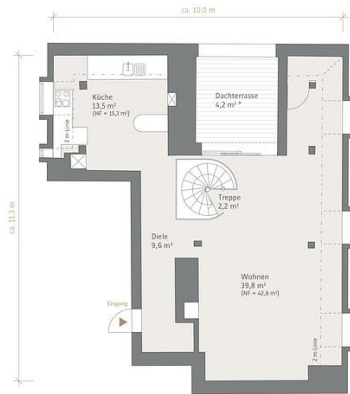
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	54,2	1,9	56,2
Abst.	1,9		1,9
Bad	10,5		10,5
Flur	1,0		1,0
Schlafen	31,7		31,7
WC	1,5		1,5
WC	1,2		1,2
Flur	6,6	1,4	7,9
Heizung		0,6	0,6
3. Obergeschoss	54,2	1,9	56,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben



NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,68 m



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	67,1	11,3	78,4
Diele	9,6		9,6
Küche	13,5	1,8	15,3
Wohnen	39,8	3,0	42,8
Dachterrasse zu 1/2	4,2	4,2	8,5
Treppe		2,2	2,2
Dachgeschoss	67,1	11,3	78,4

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 3,30 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	54,2	1,9	56,2
Dachgeschoss	67,1	11,3	78,4
Gesamt	121,3	13,3	134,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben