



**80802 München**

Über den Dächern Schwabings: Lichterfüllte 3,5-Zimmer-Maisonette mit Dachterrassen



**1.980.000 €**

Kaufpreis

**155 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**190 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	190 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	18

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	nach
--------------	------

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.980.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	828 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	03.12.2028
Baujahr (Haus)	2001
Energieverbrauchskennwert	91,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Solnhofener Platten in aufwendiger Verlegung im Römischen Verband; Teppichboden in beiden Schlafzimmern; Fliesen in den Bädern
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche (Eggersmann) mit lichtgrauen Fronten und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld (Bosch), Abluft-Dunstabzug (Gutmann), Backofen, Geschirrspüler, Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch) und Edelstahlspülbecken samt Abtropfbecken
- Masterbad en suite, gestaltet mit zeitlos-eleganten Fliesen samt Zierfries, ausgestattet mit Eckwanne, Rainshower-Dusche, Naturstein-Waschtisch samt Waschschüssel, WC, Bidet (alles Philippe Starck 1 für Duravit), beleuchtetem Spiegel, Hansgrohe/Axor-Armaturen und Handtuchwärmer
- Zusätzliches Duschbad, gestaltet mit zeitlos-eleganten Fliesen samt Zierfries, ausgestattet mit Dusche, Glas-Waschtisch samt Unterputz-Armaturen und beleuchtetem Spiegel sowie WC (Philippe Starck 1 für Duravit)
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- Weiße Innentüren
- Holz-Alu-Fenster, 2-fach isolierverglast, jeweils mit Schiebe-Element zu den Dachterrassen
- Zahlreiche Velux-Dachflächenfenster
- Dachterrasse am Wohnbereich: Glasbrüstung, Granitplatten, elektrische Markise, Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Video-Gegensprechanlage auf beiden Ebenen
- Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz, in einer verschließbaren Garagenbox mit funkgesteuertem Tor, Durchfahrtsbreite ca. 2,35 m, Innenbreite ca. 2,60 m, Länge ca. 5,60 m
- Ein zusätzlicher Stellplatz auf einer duplex ähnlichen Plattform, oben hinten, max. Fahrzeughöhe 1,50 m
- Gemauerter Kellerraum, ca. 8,5 m<sup>2</sup>, ca. 2,90 m hoch, mit Licht und Steckdose



## Beschreibung

Diese charmante Dachgeschoss-Maisonettewohnung präsentiert sich in unwiederbringlicher und dabei ruhiger Bestlage in einer Anwohner-Einbahnstraße im Herzen Altschwabings. So vereint dieses Objekt das pulsierende Leben rund um die Münchner Freiheit mit dem grünen Idyll des nur wenige Gehminuten entfernten Englischen Gartens.

Die Wohnung befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2000/01; es ist ein Lift vorhanden. Im 4. Obergeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen sowie ein Schlafzimmer mit Bad en suite untergebracht. Auf der Maisonetteebene im 5. Obergeschoss stehen eine bildschöne, geräumige Galerie, ein zweites Schlafzimmer und ein zusätzliches Duschbad zur Verfügung. Ein absolutes Highlight ist die Dachterrasse, die den Wohnbereich ergänzt, einen weiten Panoramablick eröffnet und in dieser urbanen Umgebung ein wunderbares Outdoor-Refugium darstellt. Auch der Masterbereich besitzt eine Dachterrasse.

Die Ausstattung umfasst Natursteinböden mit Fußbodenheizung, eine Einbauküche und zeitlose Badgestaltung. Durch großflächige Glasfronten und Liegefenster flutet auch bei bedecktem Himmel enorm viel Licht in die Räume. Komplettiert wird die Wohnung durch einen Kellerraum und zwei Tiefgaragen-Stellplätze, einer davon in einer verschließbaren Garagenbox. So entsteht im Herzen Altschwabings ein fantastisches Stadtdomizil, das Raum für punktuelle Modernisierungen bietet.

## Lage

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung befindet sich in begehrtester urbaner und dennoch ruhiger Lage zwischen der Münchner Freiheit und dem Englischen Garten. Die Münchner Freiheit und das Schwabinger Ausgehviertel sind zwar mit wenigen Schritten zu erreichen, jedoch liegt die Wohnung in einer ruhigen Anwohner-Seitenstraße. Nur einige Gehminuten entfernt, erstreckt sich der Englische Garten mit seiner idyllischen Parklandschaft, dem Kleinhesselohler See und gemütlichen Biergärten.

Schwabing steht für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Prachtvolle Altbau-Straßenzüge und belebte Plätze prägen das Bild; Conceptstores, Galerien, Kinos, Fitness- und Yogastudios sowie eine vielfältige Gastro-Szene ziehen ein anspruchsvolles, kosmopolitisches Publikum an.

In der nahen Umgebung sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vom (Bio-)Supermarkt bis hin zum Käfer Delikatessen-Markt vorhanden. Auch ein breites Spektrum an Fachärzten steht zur Auswahl. Zudem ist Schwabing bekannt für seine große Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten, darunter der City-Campus der Bavarian International School und mehrere renommierte Gymnasien. Die nahe Münchner Freiheit bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV.

## 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.











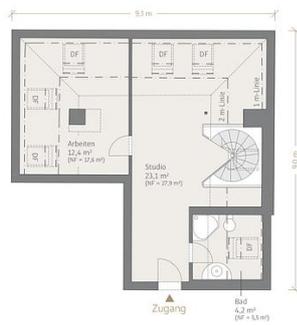


### GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	115,2	24,1	139,3
Wohnen	37,0	2,3	39,3
Essküche	34,7	3,4	38,1
Schlafen	21,6	2,6	24,2
Bad	6,4	0,5	6,9
Dachterrasse zu 1/2	10,8	10,8	21,5
Dachterrasse zu 1/4	2,4	2,4	4,7
Balkon zu 1/2	2,2	2,2	4,5
Dachgeschoss	115,2	24,1	139,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 2,55 m



### GRUNDRISS DACHSPITZ

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachspitz	39,7	11,3	51,0
Studio	23,1	4,8	27,9
Arbeiten	12,4	5,2	17,6
Bad	4,2	1,3	5,5
Dachspitz	39,7	11,3	51,0

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen bis ca. 2,55 m



### ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	115,2	24,1	139,3
Dachspitz	39,7	11,3	51,0
Gesamt	154,9	35,4	190,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben