



80333 München

Lenbach-Gärten: Exquisites Stadtdomizil über 312 m² mit separater 2-Zimmer-Gästewohnung



5.600.000 €

Kaufpreis

312 m²

Wohnfläche

326 m²

Nutzfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	312 m²
Nutzfläche	326 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	8
Terrassen	2
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.600.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	4.448 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.12.2032
Baujahr (Haus)	2008
Energieverbrauchskennwert	121,4
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2008
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Lobby im Stil internationaler Top-Hotels
- Concierge-Service 24/7/365 empfängt Besuch, sorgt für Sicherheit und organisiert Dienstleistungen wie Einkauf, Autoreinigung, Apotheken-Service, Blumenschmuck, Handwerker, Haushaltshilfe, Schneiderei-Service, IT-Service, In-Room-Dining, Kleiderreinigung, Kinder- und Tierbetreuung, Valet Parking und vieles mehr (in den angegebenen Nebenkosten enthalten)
- Stufenfreier Wohnungszugang sowohl von der Lobby als auch von der Tiefgarage
- Zwei gemauerte, fest verschließbare Kellerräume (2. UG), ca. 9,4 m², Deckenhöhe ca. 2,80 m, mit Heizung, Licht, Steckdose und Einbauschränk; ca. 9,3 m², Deckenhöhe ca. 2,33 m, mit Heizung, Licht und Steckdose
- Vier Tiefgaragen-Einzelstellplätze (1. UG), drei (Gesamtbreite ca. 7,05 m, Länge ca. 5 m) nebeneinanderliegend in einer separat mittels Rolltor verschließbaren, per Funksteuerung zu öffnenden „Garage in der Garage“ mit eigener Beleuchtung und Stromanschluss; ein weiterer in einer separat verschließbaren, per Funksteuerung zu öffnenden „Garage in der Garage“ mit eigener Beleuchtung und Stromanschluss; die Tiefgaragenzufahrt ist durch eine Schleuse gegen unbefugte Einfahrt gesichert
- Gemeinschaftlicher Waschplatz in der Tiefgarage

HAUPTWOHNUNG

- Cremeweiße Teppichböden in den Wohnräumen (ausgenommen Bad und WC, Granitboden in der Küche)
- Umlaufender Deckenstuck in den meisten Räumen
- Bodenbündige Konvektorheizungen in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kühldecken
- Schreiner-Einbauküche mit kassettierten Holzfronten, Granit-Arbeitsplatte und Granit-Spritzschutz, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank samt Gefrierfach (alles Siemens), Edelstahlspüle, Arbeitsflächenbeleuchtung und TV-Anschluss
- Helles Masterbad, gestaltet mit roséfarbenem Marmor (Ruschita Kirschblüte) und dunkelgrauem Zierfries, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche samt Sitzbänkchen, Waschbecken, beleuchtetem Spiegelschrank, WC, Bidet, wandintegriertem Marmor-Regal, elektrische Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper



und Deckenspots

- Gäste-WC, gestaltet mit pfirsichfarbenem Marmor und Stucco-lustro-Wandfinish, ausgestattet mit Marmor-Waschtisch samt Einsatzbecken, WC, elektrischer Fußbodenheizung, Decken- und zwei Wandleuchten
- Maßeinbauten in nahezu allen Räumen, hauptsächlich deckenhohe Schrankeinbauten, Vitrinen-Einbauten mit facettierten Glaseinsätzen, nahezu durchgängig mit massiven Holz- bzw. Eichenfronten, teils mit Pinselstrich-Finish
- Vorrüstung (Leerverkabelung) für Medientechnik von Bang & Olufsen
- Deckenspots in nahezu allen Räumen
- Zentralschalter für die Beleuchtung
- Weiße Kassetten Türen mit Bauhaus-Beschlägen, extrahoch (ca. 2,50 m)
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isoliertverglast
- Elektrische Holz-Rollläden mit Zentralschalter
- Dreiläufige Vorhangschienen, teils in den Deckenstuck integriert, sowie maßgefertigte Chintz-Vorhänge
- Video-Gegensprechanlage mit zwei Gegensprechstellen
- Chip-Zugangssystem zu dem Gebäudeensemble (gemeinschaftliche Flächen)
- Loggia mit Naturstein-Belag, Beleuchtung, Steckdose, Wasseranschluss, elektrischer Horizontal- sowie Vertikalmarkise

2-ZIMMER-WOHNUNG

- Cremeweiße Teppichböden in der gesamten Wohnung (ausgenommen Eingangsbereich, Kochbereich und Bad)
- Bodenbündige Konvektorheizungen in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Schreiner-Einbauküche mit hellen Fronten, ausgestattet mit 2-flammigem Cerankochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank samt Gefrierfach (alles Siemens) und Edelstahlspüle
- Bad, gestaltet mit roséfarbenem Marmor (Ruschita Kirschblüte) und dunkelgrauem Zierfries, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschbecken, Spiegel, WC, wandintegriertem Schränkchen, elektrischer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Maßeinbauten im Eingangsbereich und im Schlafzimmer
- Deckenspots
- Zentralschalter für die Beleuchtung
- Weiße Kassetten Türen mit Bauhaus-Beschlägen, extrahoch (ca. 2,50 m)
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isoliertverglast
- Elektrische Holz-Rollläden mit Zentralschalter
- Dreiläufige Vorhangschienen sowie maßgefertigte Chintz-Vorhänge
- Video-Gegensprechanlage
- Chip-Zugangssystem zu dem Gebäudeensemble (gemeinschaftliche Flächen)
- Balkon mit Naturstein-Belag



Beschreibung

Mit einer äußerst großzügigen Wohnfläche auf einer Ebene, stufenfreiem Wohnungszugang, einem Sicherheitskonzept und außergewöhnlicher Privatsphäre begeistert dieses Highend-Domizil im Herzen Münchens. Das Ambiente wird von lichterfüllter Weitläufigkeit und klassischer Eleganz geprägt. Wertvolle Maßeinbauten, erlesene Marmor-Bäder, eine Loggia mit traumhaftem Blick ins Grüne und weitere Annehmlichkeiten schaffen ein absolut hochklassiges Wohnumfeld. Zu der ca. 263 m² großen Hauptwohnung kommt auf derselben Etage eine ebenso hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m² hinzu, die sich völlig flexibel als Unterbringungsmöglichkeit für Gäste, Aupair oder Pflegepersonal nutzen lässt. Diese kann optional erworben werden.

Beide Einheiten sind bezugsbereit. Sie wurden seit der Fertigstellung im Jahr 2008 nur wenig genutzt. Die Ausstattung ist absolut neuwertig und weist allenfalls minimale Gebrauchsspuren auf.

Die Wohnungen liegen im 3. Obergeschoss des „Max Palais“, das ebenso wie das „The Charles Hotel“ Teil des Luxus-Quartiers „Lenbach Gärten“ ist. Mit Chip-Zugang, einer Sicherheitsschleuse in der Tiefgarage, einer noblen Lobby im Stil internationaler Top-Hotels, 24/7/365 Concierge-Service und einem perfekt abgeschirmten, bezaubernd angelegten Innenhof vereint das Konzept der „Lenbach-Gärten“ ein Maximum an Sicherheit, Privatsphäre und Komfort in urbaner Spitzenlage. Das unterirdisch verbundene „The Charles Hotel“ bietet einen Speisen-Lieferservice sowie einen Wäsche-Service; auch das Hotel-Spa und -Gym können gebucht werden.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt in absolut zentraler und dabei bemerkenswert ruhiger Zentrums Lage in der Maxvorstadt. Die Maxvorstadt ist quasi das Bindeglied zwischen Schwabing und dem historischen Stadtkern Münchens und bietet das Beste aus diesen zwei Welten: pulsierendes City-Leben und authentische bayerische Tradition, Kunstgenuss und die Noblesse der Münchner Altstadt. Der Königsplatz mit der Glyptothek, der Antikensammlung und dem Lenbachhaus ist nur einen Block entfernt. Fast ebenso nah liegt das Kunstareal mit den drei Pinakotheken, der Ägyptischen Sammlung und dem Museum Brandhorst.

In wenigen Gehminuten erreicht man die Münchner Altstadt mit der prachtvollen Maximilianstraße samt den hochkarätigen Flagship-Stores internationaler Luxus-Hersteller, dem quirligen Marienplatz und dem gemütlichen Viktualienmarkt, der Staatsoper, dem Residenztheater und den Kammerspielen. Malerische Gassen mit denkmalgeschützten Fassaden entfalten ein unvergleichliches Flair. Zu geschichtsträchtigen Lokalen und Geschäften gesellt sich ein hochkarätiges modernes Gastronomie- und Shopping-Angebot.

Ideal ist die Verkehrsanbindung mit der U1 und U7 am Stiglmaierplatz, der U2 am Königsplatz sowie allen S-Bahnen am nahgelegenen Hauptbahnhof.

Sonstige Angaben

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

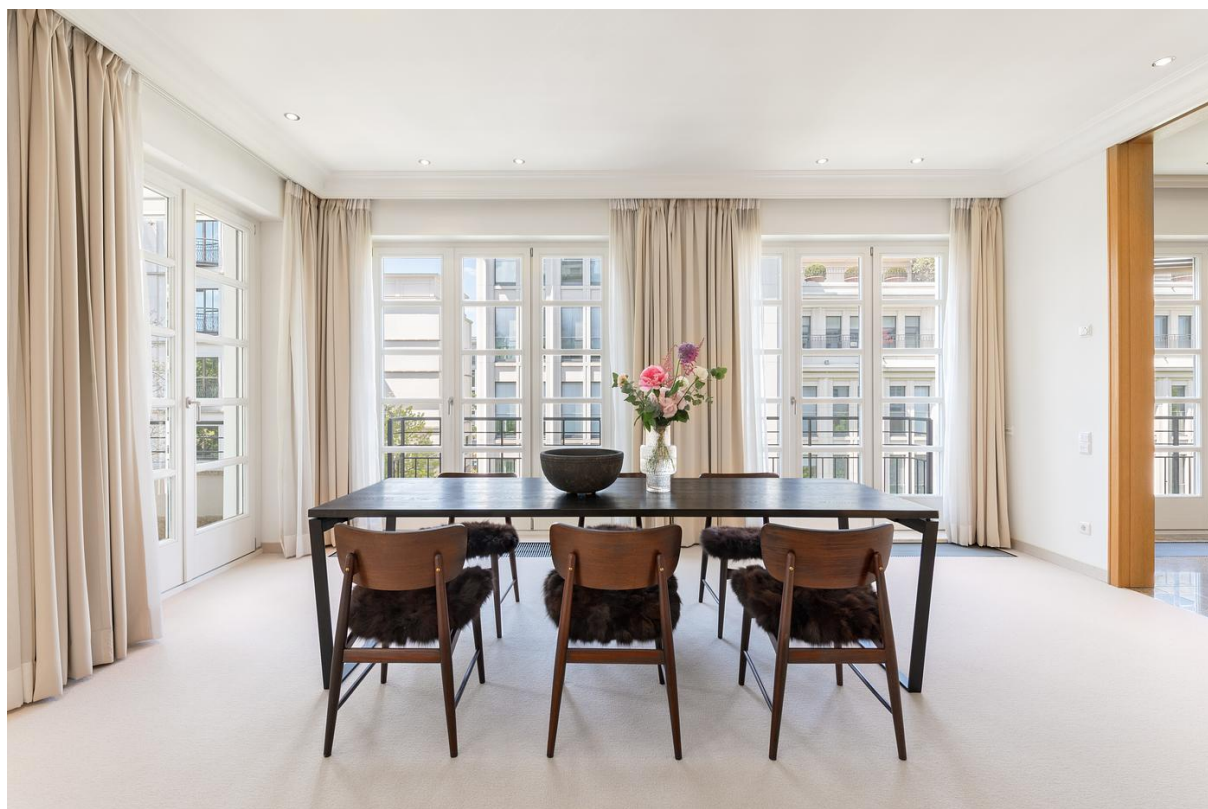
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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



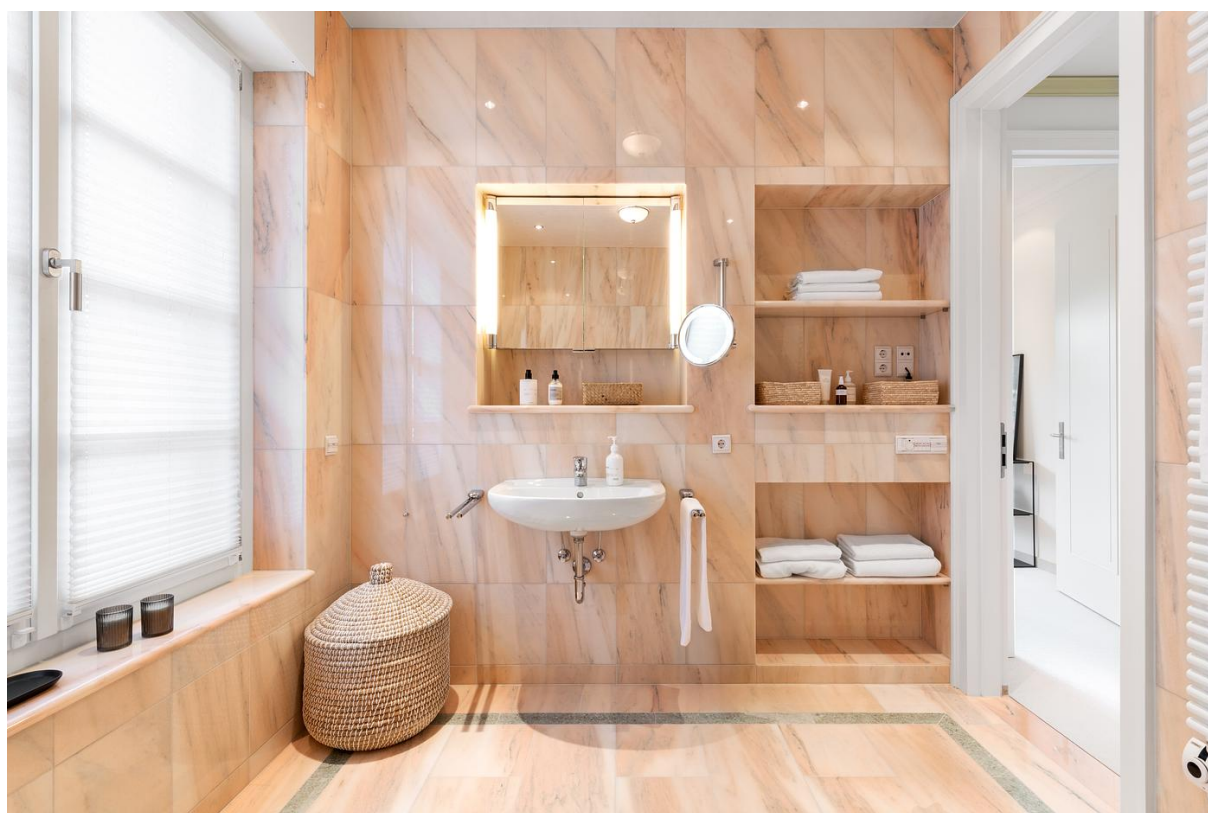






















GRUNDRISS
HAUPTWOHNUNG
3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	263,1	12,8	275,8
Wohnen	83,2		83,2
Ankleide	35,2		35,2
Diele	30,9		30,9
Arbeiten	22,1		22,1
Schlafen	22,0		22,0
Kind	19,3		19,3
Küche	17,5		17,5
Bad	9,8		9,8
Abstell	6,6		6,6
WC	3,5		3,5
Terrasse zu 1/2	11,1	11,1	22,1
Balkon zu 1/2	0,3	0,3	0,5
Balkon zu 1/2	0,2	0,2	0,5
Balkon zu 1/2	0,2	0,2	0,5
Balkon zu 1/2	0,2	0,2	0,5
Balkon zu 1/2	0,2	0,2	0,4
Balkon zu 1/2	0,2	0,2	0,4
Balkon zu 1/2	0,2	0,2	0,3
Balkon zu 1/2	0,1	0,1	0,3
Gesamt	263,1	12,8	275,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,90 m





GRUNDRISS 2-ZIMMER-Wohnung 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	48,5	1,5	50,1
Wohnen	29,6		29,6
Schlafen	12,7		12,7
Bad	4,7		4,7
Terrasse zu 1/2	1,5	1,5	3,0
Gesamt	48,5	1,5	50,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,90 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Hauptwohnung	263,1	12,8	275,8
2-Zi.-Wohnung	48,5	1,5	50,1
Gesamt	311,6	14,3	325,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben