



80469 München

Einzigartig: Vielseitige und ruhige City-Villa mit Dachterrassen und Balkonen nahe dem Gärtnerplatz



8.150.000 €

Kaufpreis

373 m²

Wohnfläche

423 m²

Nutzfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Michael Ostermaier
Tel.: +49 89 15 94 55-65
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	373 m²
Nutzfläche	423 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	8.150.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.07.2035
Baujahr (Haus)	1895
Endenergiebedarf	59.5
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1895
letzte Modernisierung	2010
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Breites Eichen-Dielenparkett, weiß geseift, auf allen vier Geschossen
- Fußbodenheizung auf allen vier Geschossen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Panoramakamin mit Holzlege im Wohnbereich (Dachgeschoss)
- Schreiner-Einbauküche (Erdgeschoss) mit indigoblauen Fronten, ausgestattet mit schmalem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, schmalem Geschirrspüler (alles Siemens) und Kühlschrank samt Gefrierfach (Constructa)
- Einbauküche (Dachgeschoss) mit mattweißen grifflosen Fronten und Kochinsel, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Siemens), leistungsstarkem Gastro-Deckenabzug samt Abluft, Backofen, Dampfgarer samt Festwasseranschluss (beides Gaggenau), Geschirrspüler und XXL-Kühlschrank (beides Siemens); Side-by-Side-Kühl-Gefrierkombination samt Icemaker (Samsung) in der Kammer
- Masterbad, gestaltet mit hellem Feinstein in Naturstein-Optik und Fornasetti-Designtapete von Cole & Son, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegel, WC, Unterputz-Radio, Handtuchwärmer, Deckenspots
- Kinderbad, gestaltet mit hellem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegel, WC, Unterputz-Radio, Handtuchwärmer, Deckenspots und Anschluss für eine Dusche
- Je ein Duschbad im Erd- und im Untergeschoss
- Je ein Gäste-WC im Erd- und im Dachgeschoss
- Zahlreiche Schreiner-Maßeinbauten: Garderobeneinbau im Windfang, Schrankeinbauten im Flur und Arbeitszimmer (Erdgeschoss), in der Masterankleide, in einem der Kinderzimmer, im Abstell-/Hauswirtschaftsraum (Obergeschoss) sowie im Dach- und im Untergeschoss
- Beamer (Epson), deckenintegrierte Leinwand, fünf WLAN-fähige Deckenlautsprecher und Subwoofer im Wohnbereich (Dachgeschoss)
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Occhio-Wandleuchten im Treppenhaus
- Beleuchteter Handlauf im Treppenhaus
- Lichtschaltung teils über Bewegungsmelder
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Vorhangschienen auf allen Wohnetagen
- Elektrische Rollläden auf allen vier Geschossen, separat steuerbar bzw. mittels Zentralsteuerung pro Etage
- Klafs-Sauna und Sanarium mit Panorama-Glaswand im Souterrain
- Video-Gegensprechanlage mit Displays auf allen drei Wohnebenen; Gegensprechstelle im



Untergeschoss

- Rooftop-Terrasse mit Holz-Dielenbelag, eingebautem Sonnenschirm (Glatz), Beleuchtung, Steckdose, Wasseranschluss sowie bepflanzten Metallkästen samt automatischem Bewässerungssystem
- Ein Balkon pro Wohngeschoss, ausgestattet mit Holz-Dielenbelag, Beleuchtung, Steckdose, Wasseranschluss sowie zwei bepflanzten XXL-Kübeln samt automatischem Bewässerungssystem
- Patio mit manueller Markise im Dachgeschoss
- Ein Stellplatz in einem automatischen Parksystem; ein weiterer, von den aktuellen Eigentümern angemieteter Stellplatz kann zur Miete übernommen werden
- Nach Absprache können Teile des beweglichen Mobiliars übernommen werden



Beschreibung

Privatsphäre und bemerkenswerte Ruhe in pulsierender City-Lage, Familienfreundlichkeit und großzügige, flexible Räumlichkeiten, die zusätzlichen Platz für Office, Au-pair und Gäste bieten: Diese hochklassige City-Villa vereint scheinbare Gegensätze und stellt – nur wenige Schritte vom Gärtnerplatz entfernt – eine seltene Symbiose aus urbanem Lebensstil und privater Rückzugsoase dar. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es in dieser urbanen Toplage keine vergleichbaren Objekte – somit ein absolutes Unikat.

Verteilt über vier Geschosse plus Rooftop und mit einer Gesamt-Nutzfläche von ca. 423 m² präsentieren sich Wohnen, Essen, Kochen, fünf (Schlaf-)Zimmer, vier Bäder, eine Ankleide und zwei Gäste-WCs. Hinzu kommen im teils taghell belichteten Souterrain ein Wellnessbereich, eine Gäste-Suite sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Ein Pool im heutigen Lichthof des Souterrains wurde bereits genehmigt. So bietet dieses Objekt Komfort und Entfaltungsmöglichkeiten auch für eine größere Familie oder mehrere Generationen unter einem Dach. Die Ausstattung ist von Modernität, Stilempfinden und Wertigkeit geprägt und umfasst eine stylische Schreinerküche, einen Panoramakamin, zahlreiche Maßeinbauten, ein Soundsystem, Lichtkonzept, zeitloses Baddesign und eine Sauna. Ein echtes Highlight sind in dieser urbanen Lage die atemberaubenden Freiräume in Form von drei Balkonen, zwei Patios und einer Rooftop-Terrasse.

Hervorzuheben ist die fantastische Lage im Herzen des Gärtnerplatzviertels. Hier herrscht eine prickelnde Atmosphäre, die von Szene-Gastronomie, Conceptstores und vielen weiteren Annehmlichkeiten geprägt wird. Die Isar in unmittelbarer Nähe bietet mit ihrer idyllischen Auenlandschaft viel Raum für Entspannung. In die Münchner Altstadt gelangt man bequem zu Fuß oder mit dem Rad; auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimal.

Lage

Bunt, entspannt und angesagt: Das Gärtnerplatzviertel zählt zu den sehr begehrten City-Wohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Altbauten schaffen in Verbindung mit der pulsierenden Atmosphäre rund um den Gärtnerplatz ein einmaliges Lebensgefühl. Die unvergleichliche Mischung aus individuellen Läden, Conceptstores, Yogastudios und Szene-Gastronomie begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene City-Villa liegt nur wenige Schritte vom klassizistisch gestalteten Gärtnerplatz mit dem gleichnamigen Theater, seinem zentralen Brunnen, den prächtigen Blumenrabatten und den sternförmig ausstrahlenden Straßen entfernt. 1860 angelegt, gilt der Gärtnerplatz als einer der schönsten Plätze Münchens. In drei Gehminuten von der Wohnung entfernt erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die zu jeder Jahreszeit Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Prachtvoller Baumbestand, Wiesen, Kieselstrand und das kristallklare Isarwasser schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet.

Zu Fuß oder per Rad gelangt man rasch zum Viktualienmarkt und in die Münchner Altstadt. Mit der S-Bahn-Station „Isartor“, der U-Bahn-Station „Fraunhoferstraße“ sowie Bus- und Tramlinien ist eine ideale 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.



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.



















