



80636 München

Wohlfühlflair in Neuhausen: Reizvolles 3-Zimmer-Stadtdomizil mit Stil und Charme



995.000 €

Kaufpreis

91 m²

Wohnfläche

93 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz

Tel.: +49 89 15 94 55-94

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m ²
Nutzfläche	93 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	14

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
Hausgeld	465 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung, aufgearbeitet 2010 (ausgenommen Bad, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung, elektrisch im Bad
- Einbauküche (2009, Nolte Küchen) mit hellen Fronten und Stangengriffen, Mosaik-Rückwand und Arbeitsfläche in Holzdekor, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens), Backofen (AEG), Edelstahlspüle (Blanco) und Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad (2009), mit Bodenfliesen in Naturstein-Optik und hellen Wandfliesen gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Doppelwaschtisch mit Unterschrank (Duravit) und hansgrohe-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer (Kermi), WC (Duravit) und elektrischer Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Oberlicht-Holzfenster (2025), weiß, 3-fach verglast
- Kassetten-Innentüren in Weiß mit Messingbeschlägen im historischen Stil
- Deckenstuckleisten
- Deckenstrahler in Flur und Bad
- Gegensprechanlage
- Balkon in Nord-/Westausrichtung, holzgedeckt
- Keller, altbautypisch, ca. 4 m²



Beschreibung

Jugendstilfassaden und Neurenaissancebauten prägen das begehrte St. Vinzenz-Viertel, den südöstlichen Teil Neuhausens. Diese zauberhafte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Stadthauses im Stil der Neurenaissance um das Jahr 1900. Charakteristische Elemente wie Eichen-Fischgrätparkett, Kassetentüren, Oberlichtfenster, Deckenstuckleisten und lichte Raumhöhen vermitteln klassische Altbau-Atmosphäre.

Das Raumangebot umfasst auf ca. 91 m² ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer mit einem begehbaren Abstellraum, ein weiteres Zimmer mit flexiblen Nutzungsoptionen, eine Küche und ein Bad. An die Küche schließt sich ein Balkon mit Nachmittags- und Abendsonne an. Komplettiert wird die attraktive Stadtwohnung durch ein Kellerabteil. Bequemen Wohnungszugang ermöglicht ein Lift.

Das Objekt begeistert mit seiner vorzüglichen Lage in Neuhausen, nur wenige Schritte von der Blumenburgstraße entfernt, einer der schönsten Straßen des Viertels. Ideal an den ÖPNV angebunden und umgeben von herrschaftlichen Altbauten, charmanten Cafés, Restaurants und Läden des täglichen Bedarfs, erfüllt diese Wohnung alle Ansprüche an eine urbane und zugleich ruhige Lage mitten in Neuhausen. Die U-Bahnhaltestelle „Maillingerstraße“ erreicht man zu Fuß in sechs Minuten.

Lage

Neuhausen-Nymphenburg zählt zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch herrlich grün, beeindruckt diese gesuchte Wohngegend durch die herrschaftliche Gründerzeit-Bebauung, prachtvolle Alleestraßen und das historische, großbürgerliche Flair. Die Nähe zum Nymphenburger Schloss, zu den Auffahrtsalleen und dem Schlosskanal lässt zu allen Jahreszeiten ein außergewöhnliches Lebensgefühl entstehen.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich im Stadtbezirksteil Neuhausen, unweit der Blumenburgstraße. Die Infrastruktur ist ideal. In Laufweite befinden sich zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Bio-Supermarkt, Drogeriemarkt, Boulangerie Dompierre, Apotheke etc.). Am Rotkreuzplatz gibt es gehobene Einkaufsmöglichkeiten, darunter die Hermannsdorfer Landwerkstätten, das italienische Feinkost-Geschäft Garibaldi und Galeria Kaufhof mit vorzüglicher Feinkost-Abteilung. Mit „Jacci“, „Broeding“ und anderen stehen auch ausgezeichnete Restaurants zur Auswahl. Mit dem Fahrrad gelangt man schnell zum Dante-Bad, in den Olympiapark und in die Münchner City.

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.











GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	90,9	2,4	93,3
Flur	12,7		12,7
Wohnen / Essen	21,5		21,5
Schlafen	17,6		17,6
Kind	19,5		19,5
Bad	6,0		6,0
Küche	11,2		11,2
Balkon zu 1/2	2,5	2,4	4,9
Gesamt	90,9	2,4	93,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,70 m



Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis des Aufteilungsplanes, 04.12.2008 erstellt und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß dieser Pläne. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.