



81675 München

Lichterfülltes Stadtdomizil mit stylischer Ästhetik und Balkonterrasse in Toplage



1.570.000 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

106 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Markus Zeitler

Tel.: +49 89 15 94 55-55

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Nutzfläche	106 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	13

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.570.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	827 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.09.2034
Baujahr (Haus)	1970
Energieverbrauchskennwert	236,6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Fugenloser Gussboden Sika FX 3000 2K PU-System mit 3-Schicht-Aufbau, versiegelt in den Wohn- und Schlafräumen, Feinstein in Marmor-Optik in Bad und Gäste-WC, Teppich im Flur
- Fußleisten, profiliert und lackiert (NMCPprofil)
- Bad, ausgestattet mit Waschbecken, Waschtisch und Wandschrank mit Lamellen in Holzdekor, Armatur von Gessi und hinterleuchtetem Spiegel, separater bodenebener Glasdusche mit Feinsteinfliesen in Marmor-Optik inkl. Rainshower und Handtuchheizkörper, separatem WC und Deckenstrahlern
- Gäste-WC, blaugrün gestrichen, mit Feinsteinfliesen und Rückwand in Marmor-Optik, ausgestattet mit WC, Handwaschbecken mit Unterschrank, Handtuchheizkörper und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Einbauschränk (Flur)
- Schreiner-Einbauten: raumhoher Einbauschränk im Flur
- Alu-Fenster, 2-fach verglast
- Elektrische Markise (5 Meter, Westseite)
- Beschattungssystem: Außenjalousien mit 50 mm Lamellen, silber
- Lichtkonzept: Lichtvouten im Flur und im Wohn-/Essbereich, Deckenstrahler in Küche, Bad und Gäste-WC
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Glaselement (Sonderanfertigung) zur Dusche und separatem WC
- TV- und Netzwerkanschluss in Wohn- und Schlafzimmer
- Dekoratives Farbkonzept in der gesamten Wohnung
- Vorhangschienen
- Heizkörperverkleidungen, silber lackiert
- Schallschutzmaßnahmen durch doppelte Bepunktung der Zwischenwände und zusätzliche Vorsatzschale zur Nachbarwohnung
- Schallschutz-Eingangstür mit Panzerriegel
- Gegensprechanlage
- Balkonterrasse mit Glasbrüstung, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und elektrischer Markise auf der Westseite
- Kellerraum, ca. 8 m², Höhe 253 cm, ausgestattet mit Licht- und Stromanschluss
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ebenerdig, Maße: 500 x 245, hoch 210 cm



Beschreibung

Unweit der Maximiliansanlagen und nur wenige Fußminuten von der Isar und dem Prinzregentenplatz entfernt, fasziniert dieses attraktive Stadtdomizil mit seiner exquisiten natur- und zentrumsnahen Lage in Altbogenhausen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses. Die hervorragend geschnittenen Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 93 m² und bestehen aus einem offenen Wohn-/Essbereich, einem Schlafzimmer mit Bad en suite, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer und einem Gäste-WC. Freiräume mit wunderbaren Blicken ins Grüne bietet die umlaufende, überdachte Balkonterrasse mit luftiger Glasbrüstung. Im Untergeschoss befinden sich ein Kellerraum und ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz. Bequemen Wohnungszugang ermöglicht ein Lift.

2024 wurde die Wohnung mit großer Sorgfalt und Stilempfinden modernisiert und die Elektrik erneuert. Ein fugenloser Designboden, Schreinerarbeiten und ein stimmungsvolles Lichtkonzept unterstreichen den besonderen Anspruch. Neben der hochwertigen Ausstattung besticht das Objekt mit seiner vorzüglichen Lage: Sowohl an die Isar als auch in die Innenstadt gelangt man mit dem Rad in wenigen Minuten. Institutionen wie Feinkost Käfer und Restaurants wie die „Villa Amalfi“ im Bogenhauser Hof oder das „ChuChin“ erreicht man bequem zu Fuß.

Lage

Altbogenhausen gilt als absolute Spitzenlage Münchens. Mit prächtigen Altbauten, Botschafts- und Konsulatsvillen, ausgedehnten Grünflächen und gepflegten Alleestraßen bietet dieser äußerst begehrte, zentrumsnahe Stadtteil ein privilegiertes Wohnumfeld. Die noble Prinzregentenstraße, die Villa Stuck und das Prinzregententheater vermitteln ein weltläufiges, höchst elegantes Flair.

Zentral und dennoch ausgesprochen ruhig gelegen, genießt das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt ein exzellentes Umfeld. Die Straßenzüge werden von herrschaftlichen Residenzen mit parkähnlichen Gärten geprägt. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die Maximiliansanlagen. Die Infrastruktur ist perfekt und ausgesprochen familienfreundlich. Im nahen Umkreis liegen Feinkost Käfer und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie die „Käfer-Schänke“, das „Beetle“, das „Hippocampus“ und die „Villa Amalfi im Bogenhauser Hof“.

Das Prinzregentenbad und die nahen Isarauen sorgen für Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Mit dem Rad gelangt man schnell in die Münchner Innenstadt. Über die U-Bahnstation „Prinzregentenplatz“ (U4/U5) ist die Wohnung perfekt an den ÖPNV angeschlossen.

Sonstige Angaben

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

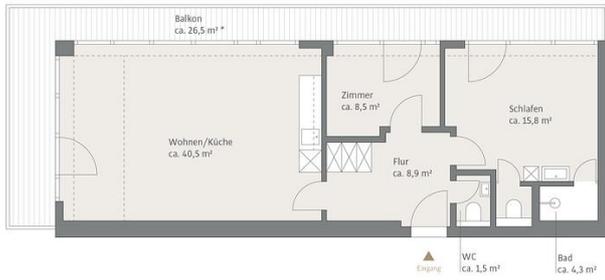
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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









Der Grundriss sowie die Flächenangaben im Exposé basieren auf Angaben des Verkäufers, Planstand Architekt. Im Zuge der Bauausführung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	92,8	13,2	106,0
Flur	8,9		8,9
Zimmer	8,5		8,5
Schlafen	15,8		15,8
WC	1,5		1,5
Bad	4,3		4,3
Wohnen/Küche	40,5		40,5
Balkon zu ½	13,3	13,2	26,5
1. Obergeschoss	92,8	13,2	106,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen von bis zu 2,80 m

