



**80538 München**

Secret Sale - Seltene Möglichkeit direkt an der Isar!  
Penthouse-Projekt für Liebhaber

**SECRET  
SALE**

**3.600.000 €**

Kaufpreis

**193 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**210 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**7**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	211 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	210 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	1
vermietbare Fläche	193

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.600.000 €
Hausgeld	644 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.09.2028
Baujahr (Haus)	1953
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	149.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

**Zustand**

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC



### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



### unterkellert

unterkellert

ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1953 / Modernisierung 2000
- Personenaufzug (bis in das 6. OG)
- Gas-Zentralheizung
- nur 17 Wohneinheiten
- 7. OG / oberste Wohnetage
- drei Einheiten mit Verbindungsmöglichkeit
- drei Dachterrassen mit Blick über die Dächer Münchens
- drei Dachaustritte in Richtung Isar, Maximilianeum und Friedensengel
  
- Wohnung Nr. 15: 1,5 Zimmer, ca. 45 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, Dachterrasse, aktuell im Rohbau.
  
- Wohnung Nr. 16: 2 Zimmer, ca. 45 m<sup>2</sup>, 2012 vollständig renoviert und möbliert vermietet, mit Einbauküche, Duschbad mit Naturstein, Laminatboden, doppelt verglasten Fenstern, Kabel-TV, Telefon- und Internetanschluss.
  
- Wohnung Nr. 17: 4,5 Zimmer, ca. 121 m<sup>2</sup>, 2021 kernsaniert und vermietet, mit voll ausgestatteter Einbauküche, Dachaustritten in allen Zimmern, Badezimmer mit Dusche und Naturstein, separatem Gäste-WC, Feinsteinböden, doppelt verglasten Fenstern und moderner Gira-Lichtinstallation.



## Beschreibung

Dieses einmalige Angebot bietet die seltene Gelegenheit, drei Dachgeschoss-Wohneinheiten in direkter Isarnähe zu einer großzügigen Einheit zu verbinden. Auf der siebten und obersten Wohn-Etage eines im Jahr 2000 modernisierten Mehrparteienhauses im begehrten Lehel gelegen, vereinen sich urbaner Lebensstil und authentischer Münchener Charme.

Die drei nebeneinanderliegenden Wohnungen nehmen die gesamte siebte Etage ein und können zu einer repräsentativen Wohneinheit mit rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammengeführt werden. Drei Dachaustritte in südöstlicher Richtung eröffnen einen beeindruckenden Blick vom Friedensengel über die Maximiliansanlagen bis hin zu den Alpen. Die westlich zum Innenhof ausgerichteten Dachterrassen bieten Ruhe, Sonne und einen traumhaften Blick über die Innenstadt – ideal für entspannte Abende mit Sonnenuntergang.

Der Personenaufzug führt bequem bis ins sechste Obergeschoss.

Wohnung Nr. 15: 1,5 Zimmer, ca. 45 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, Dachterrasse, aktuell im Rohbau.

Wohnung Nr. 16: 2 Zimmer, ca. 45 m<sup>2</sup>, 2012 vollständig renoviert und möbliert vermietet, mit Einbauküche, Duschbad mit Naturstein, Laminatboden, doppelt verglasten Fenstern, Kabel-TV, Telefon- und Internetanschluss.

Wohnung Nr. 17: 4,5 Zimmer, ca. 121 m<sup>2</sup>, 2021 kernsaniert und vermietet, mit voll ausgestatteter Einbauküche, Dachaustritten in allen Zimmern, Badezimmer mit Dusche und Naturstein, separatem Gäste-WC, Feinsteinböden, doppelt verglasten Fenstern und moderner Gira-Lichtinstallation.

Die Dachspeicher befinden sich eine Etage darüber im Gemeinschaftseigentum.

Der Gesamtkaufpreis für alle drei Einheiten beträgt € 3.600.000,-.

## Lage

Das Lehel zählt zu den begehrtesten und elegantesten Stadtvierteln Münchens. Geprägt von prachtvollen Altbauten, herrschaftlichen Fassaden und einer urbanen, dennoch ruhigen Atmosphäre, vereint das Viertel kulturelle Vielfalt mit exklusivem Wohnflair.

Die Widenmayerstraße verläuft direkt entlang der Isar und bietet einen unvergleichlichen Blick auf das Wasser sowie unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Grünflächen des Englischen Gartens – einer der größten innerstädtischen Parkanlagen der Welt. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder gemütliche Stunden am Isarufer gehören hier zum täglichen Lebensgefühl.

In wenigen Gehminuten erreicht man zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen, während kulturelle Highlights wie das Haus der Kunst, das Bayerische Nationalmuseum und das Residenztheater in der Nähe liegen. Auch das traditionsreiche Müller'sche Volksbad bietet Entspannung in historischem Ambiente.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung – mit der U-Bahn-Station Lehel (U4/U5) sowie mehreren Straßenbahnhaltestellen – ist das Stadtzentrum in kürzester Zeit erreichbar. Durch die zentrale Lage ist der Mittlere Ring nur einen Katzensprung entfernt. Dieser bringt Sie zügig auf wichtige Autobahnen stadtauswärts wie etwa A8, A9 oder den Autobahnring A99.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**\*Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.



# SECRET SALE



GRAF



Wir gestalten individuellen und  
zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe  
Geschäftsleiter  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 152 256 930 24  
christian.borbe@grafimmo.de



**GRAF**



Wir gestalten individuellen und  
zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter  
Vertrieb  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 173 316 33 84  
james.winter@grafimmo.de