



**80802 München**

Urban Living in Schwabing: Stylistische 3-Zimmer-Wohnung mit Design-Ausstattung



**3.850 €**

Kaltmiete

**101 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Anita Eck

Tel.: +49 89 15 94 55-38

[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	101 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	01.09.2031
Baujahr (Haus)	2021
Primär-Energieträger	KWK fossil
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	106.2

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	3.850 €
Nebenkosten	1.050 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	1. Juli 2026
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

**Zustand**

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier geschnittener Beton)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Schreinerküche aus weißem Mineralwerkstoff, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Gaggenau), Backofen (Gaggenau), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Getränke Kühler, Geschirrspüler (alles Siemens), bündig eingelassener Edelstahlspüle mit Armatur (Franke), Küchenarbeitsblock mit Stauraum zu zwei Seiten und Steckdose
- Bad, gestaltet mit geschnittenem Beton und Mosaikfliesen, ausgestattet mit Wanne (Bette), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Deckenstrahlern, extrabreitem Waschplatz mit großem Waschbecken (Duravit) und Unterputzarmaturen (Vola), Spiegelschrank mit innen liegenden Steckdosen, zwei Wandleuchten und einer Filament Deckenleuchte
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Waschbecken, WC (Geberit), bündig eingelassenem Wandspiegel und Armaturen von Vola
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Hochwertige Schreinereinbauten: raumhohe Einbauschränke im Entrée; Weitere Schreinereinbauten können vom Vormieter abgelöst werden (z.B. Schrank im Kinderzimmer, Regalsystem im HWR, Wohnwand); Preis auf Anfrage
- Graue Alu-Schiebefenster, 3-fach verglast, mit Absturzsicherung
- Elektrische Verschattung mit Textilscreens
- Extrahohe Innentüren, ca. 2,90 m, stumpf einschlagend, mit modernen Edelstahlbeschlägen
- Vorhangschienen
- Netzwerkverkabelung
- Lichtkonzept: Filament-Leuchten und Deckenstrahler
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup>, mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Stellplatz im Parksystem, über Autolift erschlossen



## Beschreibung

Zwischen Münchner Freiheit und Englischem Garten: Dieses attraktive Stadtdomizil befindet sich im Herzen Alt-Schwabings, unweit des Wedekindplatzes, einem der schönsten Plätze des Viertels. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen Neubaus aus dem Jahr 2021. Der Entwurf des britischen Star-Architekten David Chipperfield, umgesetzt vom Architekturstudio Mark Randel, fügt sich mit seiner gestockten Sichtbetonfassade und den schlanken Fenstern harmonisch in die historische Bebauung der Nachbarschaft ein. Eine fest installierte Sitzbank vor dem Gebäude lädt zum Verweilen ein.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 101 m<sup>2</sup> und besteht aus einem offenen Livingbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer mit Bad en suite, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer, einer Hauswirtschaftskammer und einem Gäste-Duschbad. Es besteht schwellenfreier Zugang, ein Lift ist vorhanden. Zum Objekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz im Parksystem, der über einen Autolift erschlossen wird.

Eichendielenparkett, geschnittener Beton, Mosaikfliesen und geglätteter Putz bilden ein stilles, harmonisches Materialensemble. Imposante Raumhöhen um 2,90 Meter und fließende Übergänge unterstreichen die luftige, transparente Raumwirkung. Die erstklassige Ausstattung mit Schreinerküche, durchdacht geplantem Bad und Maßeinbauten zeugt von erlesenem Geschmack und setzt zugleich anspruchsvolle Designakzente.

## Lage

Mit Cafés und Restaurants, Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Auch die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Museumsareal strahlen direkt auf Schwabing ab und ziehen ein anspruchsvolles Publikum an.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung liegt absolut zentral zwischen der Münchner Freiheit und dem Englischen Garten. Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. Auch Boutiquen und Concept-Stores, Szene-Bars, angesagte Lokale und ein Kino liegen quasi vor der Haustür. Vom Käfer Delikatessen Markt bis Leo's Sport Club: An der nahen Leopoldstraße gibt es eine Fülle von Annehmlichkeiten.

Nur wenige Schritte entfernt erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens, der zu allen Jahreszeiten Erholung und Entspannung bietet. Zum Kleinhesseloher See gelangt man mit dem Rad in fünf Minuten. Über die fußläufig entfernte U-Bahn-Station „Münchner Freiheit“ (U3/U6) 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.

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.











Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Plans des Eigentümers erstellt. Wir tragen keine Verantwortung für die Richtigkeit der Flächenangaben. Eine eigene Vermessung durch NIETZL erfolgt nicht. Verantwortlich für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	101,5	0,0	101,5
Flur	12,2		12,2
HWR	3,4		3,4
Schlafen 1	17,0		17,0
Bad	8,3		8,3
Schlafen 2	11,0		11,0
Dusche / WC	3,4		3,4
Wohnen / Essen / Kochen	46,2		46,2
<b>Gesamt</b>	<b>101,5</b>	<b>0,0</b>	<b>101,5</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

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

