



80805 München

Luxuriös sanierte 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Kamin am Schwabinger Bach



5.560 €

Kaltmiete

189 m²

Wohnfläche

234 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Ott

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	189 m ²
Nutzfläche	234 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	87,4 m ²
Gartenfläche	42 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.560 €
Nebenkosten	900 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Ausstellungsdatum	19.10.2011
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



Allgemeine Infos

verfügbar ab	15. November
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Landhausparkett, sägerauhe und geschliffene Oberfläche, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefeuertes Kamin (Schinharl) mit Metallverkleidung im Wohnbereich
- BUS-System (Gira G1) zur Steuerung von Raumtemperatur, Beleuchtung, Rollläden und Markisen
- Marken-Einbauküche (Asmo) mit mattschwarzen grifflosen Fronten, Naturstein-Arbeitsflächen (brasilianischer Quarzit „Black Tempest“, Stärke 3 cm), Kochinsel und Eichen-Elementen, ausgestattet mit breitem Bora-Kochfeld einschl. Muldenlüfter, Backofen, Mikrowelle, Weinkühlschrank (alles Miele), XXL-Kühlschrank und separatem Tiefkühler (beides Liebherr), unterbündig eingebauter Spüle samt Armatur, Arbeitsflächenbeleuchtung und Apotheker-Vorratsschrank
- Masterbad, gestaltet mit anthrazitfarbenem, großformatigem Feinstein (100 x 250 cm, Stärke 6 mm), ausgestattet mit freistehender Wanne (Villeroy & Boch), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, breitem Doppel-Waschtisch einschl. Unterputz-Armaturen (Dornbracht) und indirekt beleuchtetem Spiegel einschl. Farbwechsel, WC, Bidet und Deckenspots
- Gäste-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschtisch einschl. Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Dornbracht) und indirekt beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenspots
- Beton-Wandfinish im Koch-/Essbereich und im Masterschlafzimmer
- Maßgeschreinerter Garderobenschrank mit mattweißen grifflosen Fronten und Innenbeleuchtung
- Occhio Più Deckenspots in allen Räumen
- Occhio Mito Hängeleuchte über der Kochinsel
- Wandbündige Innentüren, stumpf einschlagend, mit mattweißem Finish und satinierten Edelstahl-Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Süd-West-Terrasse mit Natursteinbelag, zwei über das BUS-System steuerbaren Markisen, Beleuchtungen und Wifi-Verstärker
- Süd-Ost-Terrasse vor dem Masterbad, ausgestattet mit Thermo-Esche, glatt geschliffen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, separat mit einem Gittertor verschließbar
- Kellerabteil, ca. 5 m²
- Gemeinschaftlich genutzter Waschkeller im Untergeschoss



Beschreibung

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in unwiederbringlicher Lage an einer der nobelsten Adressen Münchens. Die Räumlichkeiten liegen im Hochparterre einer kleinen Mehrfamilienanlage, deren parkähnlicher Garten an den Schwabinger Bach grenzt. Unmittelbar dahinter erstreckt sich der Englische Garten, einer der größten Landschaftsparks der Welt. Neben ausgedehnten Spazier- und Joggingwegen durch Wiesen und Wälder findet man hier Biergärten, Sportanlagen und beeindruckende Naturimpressionen. Zugleich gelangt man schnell zur Münchner Freiheit, dem pulsierenden Zentrum Schwabings.

Die Wohnung wurde 2023 mit größtem Stilempfinden saniert. Eichen-Landhausparkett mit Fußbodenheizung, ein holzbefuerter Statement-Kamin, Occhio-Leuchten, eine stylische Einbauküche, edles Beton-Wandfinish, ein BUS-System und luxuriöses Baddesign tragen zu einem hochklassigen Wohnumfeld bei, das außergewöhnliche Anforderungen an Funktionalität und Ästhetik erfüllt.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 189 m² und umfasst einen beeindruckenden Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Kamin, zwei (Schlaf-) Zimmer – eines davon mit Wintergarten – und zwei Bäder. Ein Highlight sind die großzügigen Sonnenterrassen, die in einen gepflegten Gemeinschaftsgarten übergehen. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Stellplatz machen dieses exklusive Objekt perfekt.

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.

Das Objekt selbst liegt absolut ruhig in der Osterwaldstraße, einer der nobelsten Adressen der Stadt, angenehm zurückversetzt auf einem parkähnlichen Grundstück, das unmittelbar an den Schwabinger Bach und den Englischen Garten grenzt. Bequem zu Fuß erreicht man den Kleinhesseloher See mit dem Seehaus, den Chinesischen Turm und den Monopteros, den Aumeister, die Hirschau und den renommierten MTTC Iphitos. Ein kurzer Spaziergang führt durch den ruhigen, naturnahen Nordteil des Englischen Gartens zum Oberföhringer Stauwehr. Mit dem Rad gelangt man zu einer weitläufigen Allwettersportanlage mit weiteren Tennisplätzen, Reitstall, Fitness-, Sauna- und Spa-Bereichen. Auch das Ungererbad und die Münchner Freiheit sind schnell erreicht. Ein kleiner Lebensmittelladen befindet sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt.

Die U-Bahn-Station „Nordfriedhof“ bildet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV; von hier verkehrt auch der Lufthansa Express-Bus umstiegsfrei zum Münchner Flughafen. Zum Marienplatz gelangt man per Rad in weniger als 20 Minuten.

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.













GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	188,7	45,8	234,4
Terrasse 1 zu ½	36,8	36,8	73,6
Wohnen	31,0		31,0
Schlafen	25,5		25,5
Küche	22,0		22,0
Essen	21,7		21,7
Kind	15,3		15,3
Bad	12,9		12,9
Flur	10,0		10,0
Terrasse 2 zu ½	4,6	4,6	9,1
Dusche	4,5		4,5
Wintergarten zu ½	4,4	4,4	8,8
Gesamt	188,7	45,8	234,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von ca. 2,40 m
bis zu ca. 3,00 m

