



## 81677 München

# Bezugsbereite, lichterfüllte 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Wohnküche und Balkonen



**1.280.000 €**

Kaufpreis

**132 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**134 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Kira Wäldele

Tel.: +49 89 15 94 55-68

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	134 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Wohneinheiten	18

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.280.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	331 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.12.2018
gültig bis	05.12.2028
Baujahr (Haus)	1900
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	92.8

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2026
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eiche-Fischgrätparkett, geölt, in der Diele und allen vier Zimmern; weiße Sockelleisten
- Einbauküche mit Esstheke, ausgestattet mit Cerankochfeld, Flachschild-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler und frei stehender Kühl-Gefrier-Kombination
- Einbau-Deckenspots in der Diele und der Küche
- Mattweiß lackierte Innentüren
- Kunststofffenster (2018), 3-fach isolierverglast, nach Süden zur Einsteinstraße
- Kunststofffenster (1995), 2-fach isolierverglast, nach Norden in den Innenhof
- Tageslicht-Hauptbad, gestaltet mit sandfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegel, WC, elektrischer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Deckenspots, indirekter Lichtvoute
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit geräumiger Dusche einschl. Rainshower, Shampoo-Nische und Glasabtrennung, Waschtisch einschl. Unterschrank, Spiegel, WC, elektrischer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und indirekter Lichtvoute
- Waschmaschinenanschluss im Hauptbad
- Gegensprechanlage
- Autarke Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil, ca. 17 m<sup>2</sup>, Höhe bis ca. 2,60m



## Beschreibung

Dank der hohen Lage im 4. Obergeschoss und der Hauptausrichtung nach Süden ist diese Wohnung lichtdurchflutet und luftig. Zur Straßenseite zeigt sich das historische Gebäude aus dem Baujahr 1900 mit einer symmetrisch gegliederten Fassade. Das großzügige Holz-Treppenhaus mit schmiedeeiserner Brüstung vermittelt charmantes Altbau-Flair. Neben der gesuchten urbanen Lage nahe der Schnittstelle zu Alt-Bogenhausen ist der klare, familiengerechte Grundriss der Räumlichkeiten hervorzuheben.

Überdurchschnittliche Deckenhöhen von ca. 2,95 Meter und neu verlegtes, geöltes Eiche-Fischgrätparkett schaffen ein sehr attraktives Wohnumfeld. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 132 m<sup>2</sup> und umfasst eine Wohnküche, vier flexibel nutzbare, geräumige Zimmer und zwei Bäder. Hinzu kommen zwei Balkone. Ein großer Abstellkeller macht dieses reizvolle Domizil perfekt.

Soeben wurden beide Bäder vollständig modernisiert und neues Dielenparkett verlegt. Auch eine Einbauküche und ein Waschmaschinenanschluss stehen in der Wohnung zur Verfügung. Beheizt wird mittels einer autarken Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2024. Ein Lift ist nicht vorhanden.

## Lage

Das pulsierende Stadtviertel Au-Haidhausen zählt zu den begehrtesten innerstädtischen Lagen Münchens. Ein weiterer Pluspunkt ist die Tatsache, dass sich die Wohnung unweit der Schnittstelle zu Alt-Bogenhausen befindet. So verbindet das Objekt das Beste aus beiden Welten: das urbane, kreative Flair Haidhausens mit dem eleganten Chic Bogenhausens.

Dank der Nähe der Prinzregenstraße ist die Infrastruktur perfekt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. In Lauf- bzw. Radnähe liegen Feinkost Käfer und einige empfehlenswerte Restaurants. Das Prinzregententheater und die Villa Stuck sorgen für ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist ausgezeichnet. Nur wenige Schritte entfernt steht ein Fitnesscenter zu Verfügung. Schnell gelangt man zum Denninger Anger, der zum Joggen und Spazieren einlädt. Ebenso rasch erreicht man den Tennisplatz Rothof und den Sportverein Turnerschaft Jahn mit seinem großen Angebot. Die nahen Isarauen, das Prinzregentenbad, das Cosimabad und das Golfzentrum Riem sorgen ebenfalls für sportliche Entspannung. Mit der U-Bahnhaltestelle „Prinzregentenplatz“ ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV vorhanden; auch Bus- und Tramlinien verkehren ganz in der Nähe.

## 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 4. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	131,8	2,5	134,3
Kind	18,0		18,0
Arbeiten	19,1		19,1
Wohnen	24,3		24,3
Flur	14,7		14,7
Schlafen	18,8		18,8
Essen	15,3		15,3
Kochen	8,5		8,5
Duschbad	3,5		3,5
Garderobe	1,9		1,9
Bad	5,2		5,2
Balkon 1 zu 1/2	1,3	1,3	2,5
Balkon 2 zu 1/2	1,3	1,3	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>131,8</b>	<b>2,5</b>	<b>134,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 2,93 m

