



80799 München

Fertig vorbereitet für den Innenausbau: Wohnen auf 3 Ebenen mit Dachterrasse



1.490.000 €

Kaufpreis

138 m²

Wohnfläche

173 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Michael Ostermaier
Tel.: +49 89 15 94 55-65
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138 m²
Nutzfläche	173 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.490.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.11.2033
Baujahr (Haus)	1910
Endenergiebedarf	66 kWh/(m²a)
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Das Gemeinschaftseigentum wurde gerade erst äußerst aufwendig und umfassend saniert.

Die Fassade, das Entree und das Treppenhaus vermitteln historischen Charme, neuwertig und modern interpretiert. Auf der Gebäuderückseite wurden neue Süd-West-Balkone sowie ein moderner Glasaufzug angebaut. Im Zuge des Dachausbaus wurde das Dach um eine Etage angehoben und verfügt somit über einen neuen Dachstuhl mit neuer Kupfereindeckung. Alle Fenster im Gebäude, die komplette Haustechnik sowie die Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen wurden vollständig erneuert.

Generell sind die Einheiten weitestgehend geräumt und bereits baulich so weit vorbereitet, dass der individuelle Innenausbau durch den Käufer direkt und zeitnah erfolgen kann. Die Zuleitung für die Beheizung ist bereits in den Wohnungen. Der bereits fertig vorbereitete Bodenaufbau ermöglicht die direkte Installation der Fußbodenheizung und der damit verbundenen Bestandteile (Dämmung, Heizkreislauf, Estrich). Die für die Trinkwasserversorgung notwendigen Steigleitungen sind in den Wohnungen bereits vorhanden. Die Verlegung der Wasserleitungen innerhalb der Wohnungen erfolgt im Rahmen des Innenausbaus.

Abwasser- und Entlüftungsstränge sind an verschiedenen Stellen in den Wohnungen bereits installiert. Strom ist in jeder Einheit bereits vorhanden. Die Unterverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt ebenfalls im Rahmen des Innenausbaus.

Für die Innenausbaukosten kann auf Basis einer unverbindlichen Kalkulation des Architekten ein Betrag in Höhe von ca. 324.888 € genannt werden. Wir bitten um Verständnis, dass für die endgültige Höhe der Ausbaurkosten jedoch keine Haftung übernommen werden kann.

Der Kauf in dieser Bauphase bietet den besonderen Vorteil, dass der Käufer Einfluss auf die Grundrissgestaltung sowie die Ausstattung nehmen kann. Optional kann der individuelle Innenausbau der Wohnungen ggf. auch von dem Architektenbüro „bauphase architekten“ begleitet werden, die bereits die gesamten Arbeiten im Gemeinschaftseigentum geplant haben.



Beschreibung

Diese raffiniert geschnittene Einheit ist teilweise im Altbau und teilweise in einem angebauten Neubau untergebracht, wodurch ein äußerst reizvolles Raumkonzept entsteht. Die Einheit erstreckt sich über drei Ebenen, besitzt einen eigenen Zugang im Innenhof und vermittelt autarkes Townhouse-Flair. Im Erdgeschoss befinden sich ein Essbereich mit offenem Kochbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Bad. Hinzu kommt eine Terrasse mit charmantem Hof-Ambiente.

Ergänzt wird die Wohneinheit durch einen großzügigen Souterrain-Bereich, der durch eine Glaskuppel Tageslicht gewinnt. Hier lässt sich ein Hobby-/Fitnessbereich unterbringen; auch eine Sauna mit Duschbad und eine Hauswirtschaftskammer sind denkbar.

Ein Highlight ist die Dachterrasse im 1. Obergeschoss, die über eine Galerie zugänglich ist, welche sich als Homeoffice oder Lounge ausgestalten lässt.

Es existiert eine alternative Grundrissplanung mit zwei im Erdgeschoss gelegenen Schlafzimmern.

Lage

Das Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen befindet sich in der angesagten Maxvorstadt, nahe der Akademie der Bildenden Künste und der Grenze zu Schwabing. Die Lage vereint damit alle Vorzüge dieser beiden pulsierenden Top-Viertel. Mit den Universitäten, der Kunstakademie und dem Museumsquartier ist die Maxvorstadt ein kulturelles Zentrum, das durch sein lebendiges Flair ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Cafés und Restaurants, trendige Boutiquen, Galerien und Kinos, belebte Plätze und prachtvolle Altbau-Straßenzüge stehen für City-Leben auf höchstem Niveau und prägen ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld.

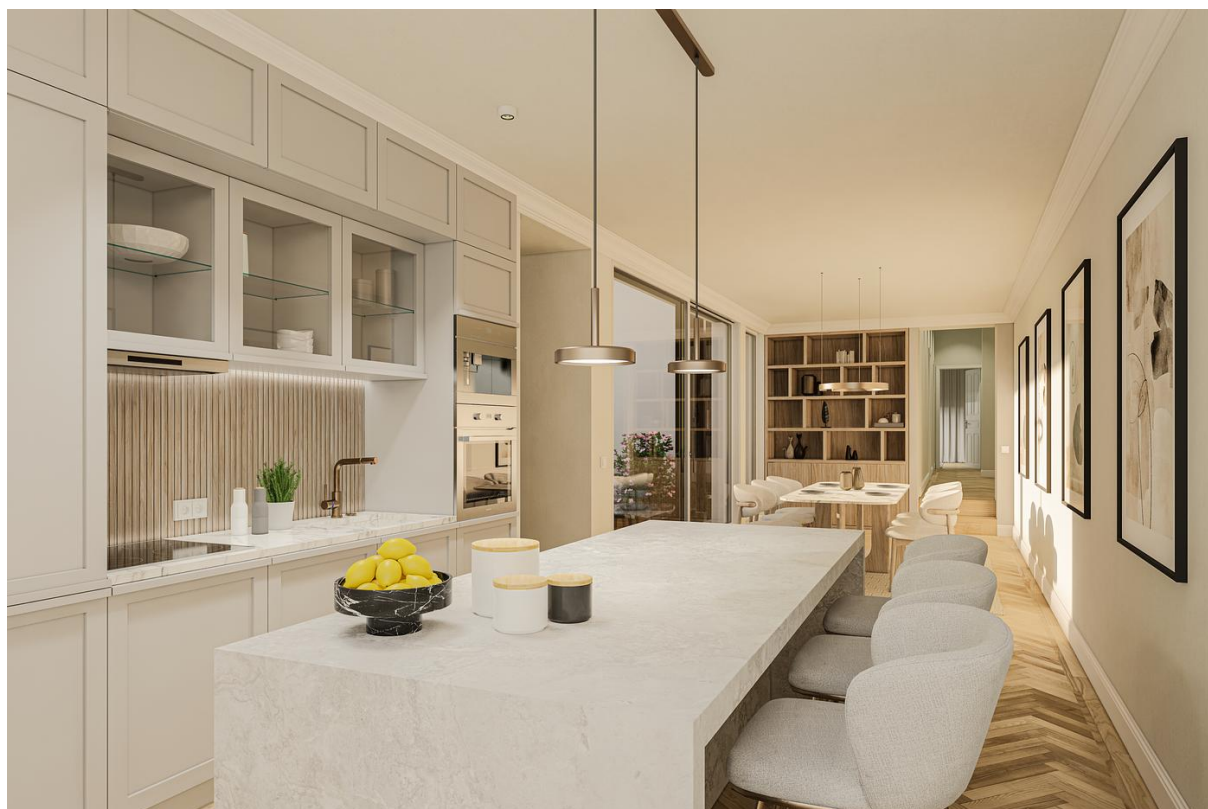
Der Altbau liegt ruhig in einer charmanten, von Gründerzeit-Bauten geprägten Anwohner-Einbahnstraße. Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens, der zu jeder Jahreszeit Erholung und Entspannung bietet. Auch der Odeonsplatz und der Hofgarten sind fußläufig zu erreichen. Mit der nahen U-Bahnstation „Universität“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

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.

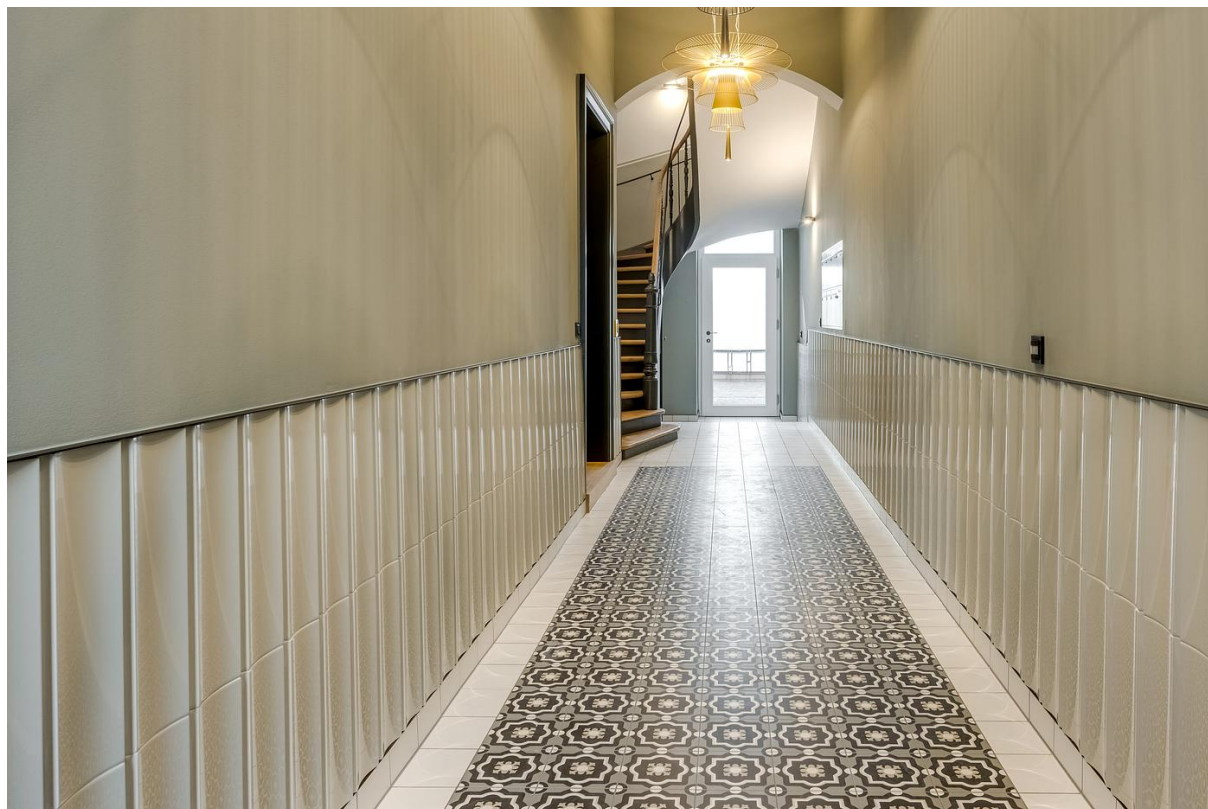
Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

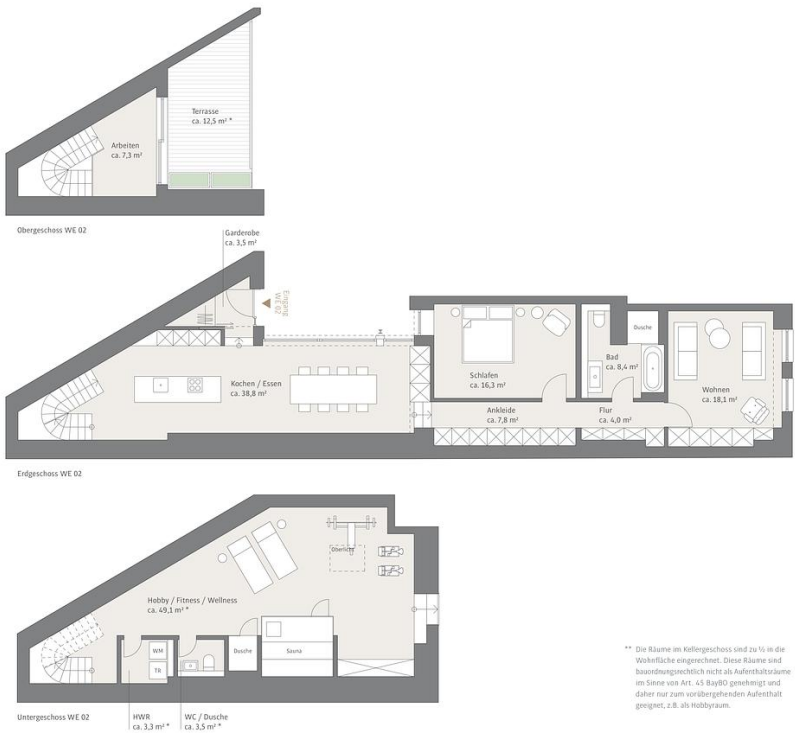












** Die Räume im Kellergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind baurechtsgemäss nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.

GRUNDRISS
WOHNUNG 2
ERD-/OBER- UND
UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	96,9	0,0	96,9
Entrée	3,5		3,5
Kochen / Essen	38,8		38,8
Schlafen	16,3		16,3
Ankleide	7,8		7,8
Flur	4,0		4,0
Bad	8,4		8,4
Wohnen	18,1		18,1
Obergeschoss	13,5	6,3	19,8
Arbeiten	7,3		7,3
Terrasse zu 1/2	6,2	6,3	12,5
Untergeschoss	** 27,8	28,1	55,9
HWR zu 1/2	1,6	1,7	3,3
WC / Dusche zu 1/2	1,7	1,8	3,5
Hobby / Fit. / Well. zu 1/2	24,5	24,6	49,1
Gesamt EG + OG + UG	** 138,2	34,4	172,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche

Raumhöhen EG bis ca. 3,75 m,
UG bis ca. 2,70 m
(abzüglich Bodenaufbau)





** Die Räume im Kellergeschoss sind zu 1/2 in die Vorfläche eingerechnet. Diese Räume sind baurechtsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.

GRUNDRISS WOHNUNG 2 ERD-/OBER- UND UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	96,9	0,0	96,9
Garderobe	3,5		3,5
Kochen / Essen / Wohnen	38,8		38,8
Schlafen 1	16,3		16,3
Ankleide	7,8		7,8
Flur	4,0		4,0
Bad	8,4		8,4
Schlafen 2	18,1		18,1
Obergeschoss	13,5	6,3	19,8
Arbeiten 1	7,3		7,3
Terrasse zu 1/2	6,2	6,3	12,5
Untergeschoss	** 27,8	28,1	55,9
WC / Dusche zu 1/2	1,6	1,7	3,3
HWB zu 1/2	1,7	1,8	3,5
Fit. / Well. / Arbeiten zu 1/2	24,5	24,6	49,1
Gesamt EG + OG + UG	** 139,2	34,4	172,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche

Raumhöhen EG bis ca. 3,75 m,
UG bis ca. 2,70 m
(abzüglich Bodenaufbau)

