



80799 München

Lichterfülltes Altbau-Apartment mit hochwertiger Ausstattung in beliebter Lage



480.000 €

Kaufpreis

31 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	31 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	15

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.05.2035
Baujahr (Haus)	2013
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	101,5
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	224 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Dunkles, französisches Fischgrätparkett aus gefasten Einzelstäben
- Modern interpretierte Stuckleisten
- Profilierte Tür- und Fensterzargen
- Holzfenster, zweifach verglast mit Stoffplissees
- Spiegel mit Holzumrahmung in der Diele
- Deckenbeleuchtung, 4 verstellbare Downlights im Wohn- und Essbereich und im Schlafbereich, 1 Pendelleuchte über dem Esstisch
- Einbauküche (Dross & Schaffer) mit mattweißen Fronten und mattweißer Dekton-Arbeitsplatte, ausgestattet mit geräumigen Auszügen, Spülbecken mit kupfergebürsteten Vola-Armaturen, Kühl-Gefrier-Kombination, Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine und Umluft-Dunstabzugshaube, alle Küchengeräte von Siemens
- Duschbad gestaltet mit zeitlosen Feinsteinzeug-Fliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche und Echtglas-Duschabtrennung mit Glastür, Waschbecken (Duravit) und wandbündigem Spiegel mit Spiegelleuchte, WC (Duravit) und allen Armaturen aus gebürstetem Kupfer (Vola), Handtuchheizkörper, Nische für Waschmaschine mit Glastüre abgetrennt, Fußbodenheizung mit Zeitschaltuhr, Deckenleuchte
- Videogegensprechanlage (Gira)
- Kellerabteil: ca. 3,6 m²



Beschreibung

Dieses 2013 sanierte Altbau-Apartment zeigt eindrucksvoll, wie durchdachte Planung und charakterstarke Architektur selbst auf 31 m² eine Bühne für individuelles Wohnen entstehen lassen. Hohe Decken, übergroße Fenster und edles französisches Fischgrätparkett verleihen dem Ambiente eine bemerkenswerte Großzügigkeit und Leichtigkeit.

Der Grundriss wurde bei der Sanierung neu gedacht, um die Fläche optimal zu nutzen. So entsteht ein Raumgefühl, das weit über die tatsächliche Größe hinausgeht. Möbel und Kunst finden hier bewusst ihren Platz.

Diese geschmackvoll modernisierte Wohnung befindet sich an der Schnittstelle von Maxvorstadt und Schwabing und vereint das Beste aus beiden Welten. So präsentiert sich das Apartment in absolut begehrter Lage, nur wenige Schritte vom historischen Elisabethmarkt entfernt.

Komplettiert wird das Objekt durch ein separates Kellerabteil. Das Mobiliar ist im Kaufpreis enthalten.

Lage

Diese stilvoll modernisierte Wohnung aus dem Baujahr 2013 befindet sich an der Schnittstelle von Maxvorstadt und Schwabing und vereint das Beste aus beiden Welten. Mit Cafés und Restaurants, Galerien und ausgezeichneten Programm-Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht diese Lage für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Auch die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Museumsareal tragen zu dem typischen Flair bei und schaffen eine lebendige Atmosphäre.

Das Objekt liegt absolut zentral und dabei ruhig, nur wenige Schritte vom Elisabethmarkt entfernt. Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. Auch Boutiquen und Concept-Stores, Szene-Bars und angesagte Lokale liegen weitestgehend vor der Haustür. Vom Käfer Delikatessen Markt bis Leo's Sport Club: An der nahen Leopoldstraße gibt es diverse Premium-Annehmlichkeiten.

Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens, der zu allen Jahreszeiten Erholung und Entspannung bietet. Mit der nahen U-Bahn-Station „Josephsplatz“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden; auch die Tram verkehrt 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.

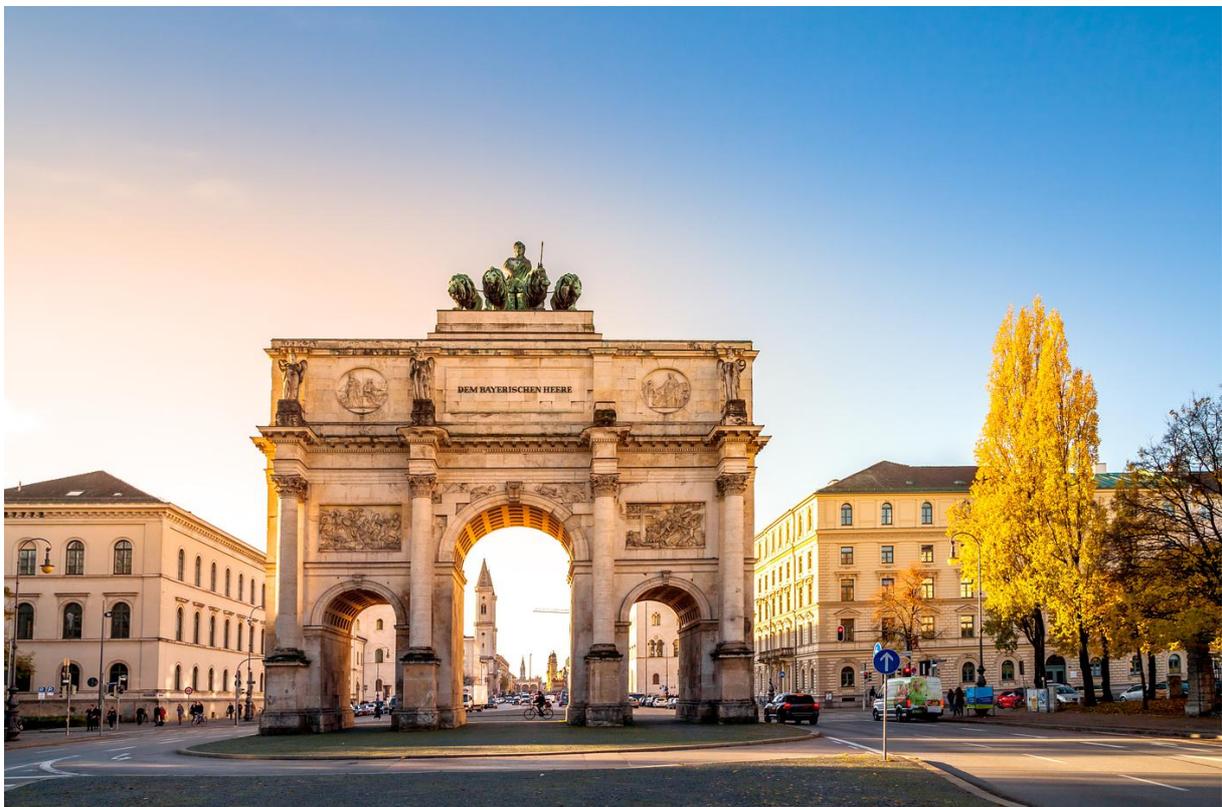
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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











Bem. Grundriss liegt der uns vorliegende Baugenehmigungsplan (Umbau) vom 20.02.2013 zu Grunde. Alle m²-Angaben sind Balkenmaße und spiegeln den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Einzelfall berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß dieser Pläne. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	30,6	0,0	30,6
Diele	2,4		2,4
Kochen/Wohnen/Essen	24,1		24,1
Bad	4,1		4,1
Gesamt	30,6	0,0	30,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 3,50 m

