



## 80801 München

# Prachtvolle 4- bis 5-Zimmer-Altbauwohnung in Jugendstil-Anwesen von 1899



**3.340.000 €**

Kaufpreis

**154 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**156 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Valentina Riedl

Tel.: +49 89 15 94 55-35

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	156 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	11

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.340.000 €
Hausgeld	489 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1899
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1899
letzte Modernisierung	2004
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Gäste-WC ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fischgrätparkett in den Wohn- und Schlafzimmern; hohe weiße Sockelleisten („Berliner Profil“)
- Einbauküche (Poggenpohl, 2004), mit matt lichtgrauen Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen (Granit „Nero Assoluto“), ausgestattet mit zwei Gas-Kochflammen, schmalen Ceran-Kochfeld und Tepanyaki, extrabreitem Backofen (alles Gaggenau), Geschirrspüler (Siemens), frei stehender Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr), Glas-Spritzschutz und beleuchteten Oberschränken mit Lifttüren
- Hauptbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen einschl. Zierfries, ausgestattet mit geräumiger Rainshower-Dusche samt Glasabtrennung, Waschbecken und WC
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit Dusche einschl. Glas-Schiebetür, Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Autarke Gastherme (erneuert ca. 2020) und eigener Wasserspeicher in der Hauswirtschaftskammer
- Kaminanschluss im Ess- bzw. Wohnzimmer vorhanden
- Deko-Kamin mit französischer Naturstein-Maske im Arbeits-/Gästezimmer
- Einbauregale im Arbeits-/Gästezimmer
- Geräumiger Garderobeneinbau mit verspiegelten Schiebetüren in der Diele
- Historische Kassetten Türen mit Messingbeschlägen nach historischem Vorbild
- Historische Kastenfenster mit originalen Messingbeschlägen
- Panzerriegel an der Wohnungstür
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Kellerabteil, ca. 3,7 m<sup>2</sup>



## Beschreibung

Diese großzügige, sonnendurchflutete Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Eckgebäudes aus dem Jahr 1899. Die Fassade des Anwesens begeistert durch einen markanten Mittelerker und feine Stuckverzierungen. Im Foyer und Treppenhaus setzt sich die Fülle der original erhaltenen Elemente fort.

Beeindruckender Deckenstuck, wunderschöne Bodenfliesen und ein historisches Treppenhaus reflektieren den Glanz des späten 19. Jahrhunderts. Ab dem Hochparterre steht ein Lift zur Verfügung.

Auch in der Wohnung sind epochengetreue Details zu bewundern. Geradezu atemberaubend ist der Deckenstuck in den drei Repräsentationsräumen. Breite Stuckleisten in klassizistischer Ornamentik rahmen die Zimmerdecken, während zwei Rokoko-Reliefs die historischen Flügeltüren krönen. Fischgrätparkett, Kassetentüren und Kastenfenster unterstreichen das historische Ambiente. Das Raumangebot umfasst vier bis fünf Zimmer, eine Wohnküche, zwei Bäder und eine praktische Hauswirtschafts- und Abstellkammer. Ein charmanter Balkon mit Hofausrichtung komplettiert die Räumlichkeiten. Es ist eine ca. 2020 erneuerte Gas-Etagenheizung vorhanden.

Hervorzuheben ist die äußerst gesuchte und zugleich sehr ruhige Lage im schönsten Schwabing, nur wenige Schritte vom Elisabethmarkt, der Kunstakademie, den Arri-Kinos und der Leopoldstraße entfernt. Cafés und Restaurants, Geschäfte, Fitness- und Yoga-Studios liegen quasi vor der Haustür. Den idyllischen Englischen Garten erreicht man mit einem kurzen Spaziergang. Dank der U-Bahn-Station „Giselastraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

## Lage

Mit Cafés, Bars und Restaurants, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, sehr gesuchtes Wohnumfeld. Auch die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Museumsareal tragen zu dem unverwechselbaren Schwabinger Flair bei.

Die hier angebotene Altbauwohnung befindet sich in äußerst begehrter und zugleich ausgesprochen ruhiger Schwabinger Lage in einer reinen Anwohnerstraße. Die nahezu geschlossene, denkmalgeschützte Jugendstil-Bebauung schafft ein eindrucksvolles Umfeld, das bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Schwabinger Bohème, Künstler und Schriftsteller anzog; im Nachbarhaus lebte Thomas Mann von 1902 bis 1904.

Die Infrastruktur ist perfekt. Im direkten Umkreis sind sympathische Lokale und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Den Elisabethmarkt erreicht man – ebenso wie die Türkenstraße mit dem Arri-Kino – in wenigen Gehminuten. In der nahen Hohenzollernstraße befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Concept-Stores, Friseure und Gastronomie. Schwabing bietet eine große Auswahl an Kitas und Schulen, darunter bilinguale und Montessori-Einrichtungen. Unweit der Wohnung erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens. Mit der U-Bahn-Station „Giselastraße“ 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.

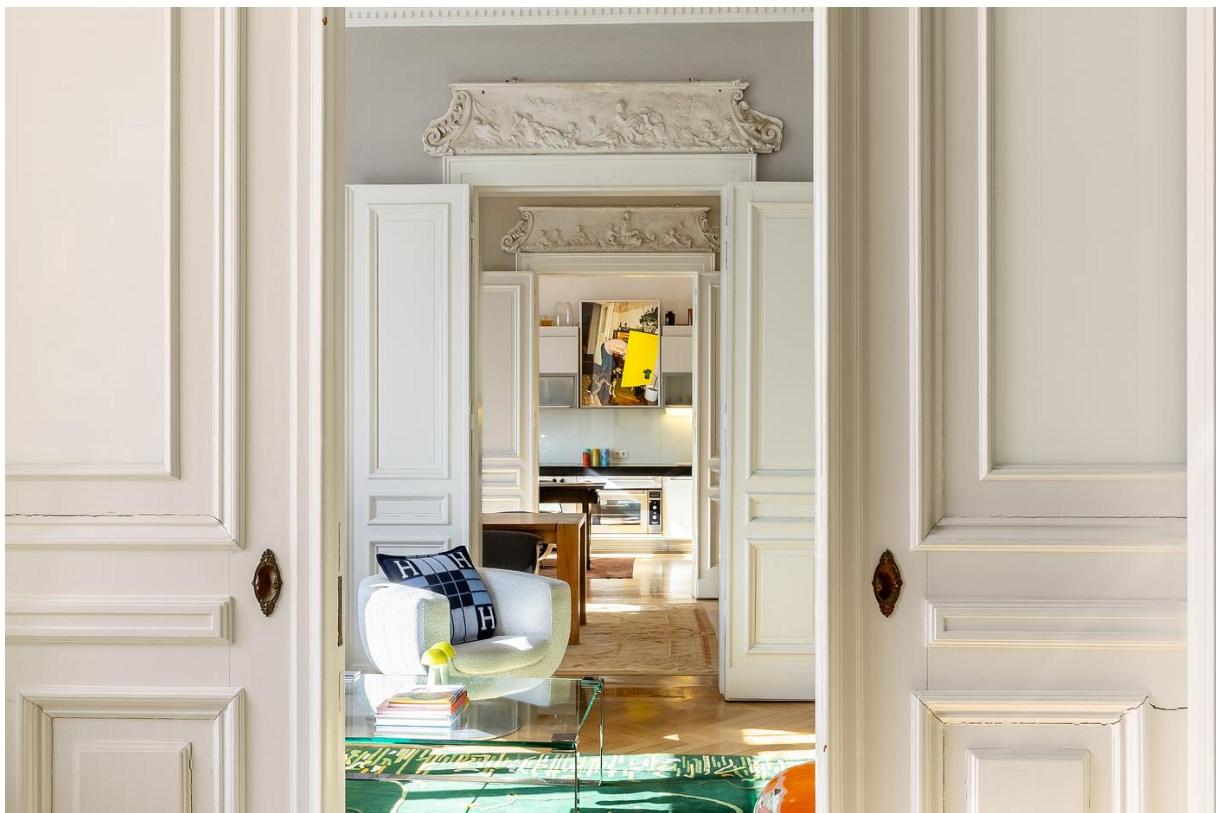
Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten



(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 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	154,2	1,4	155,6
Abst.	0,9		0,9
Ankleide	16,3		16,3
Gäste / Arbeiten	18,2		18,2
Bad	6,0		6,0
Bad	3,6		3,6
Essen	22,7		22,7
Flur	22,9		22,9
HWR	4,0		4,0
Küche	22,4		22,4
Schlafen	13,6		13,6
Wohnen	22,2		22,2
Balkon zu ½	1,4	1,4	2,8
<b>Gesamt</b>	<b>154,2</b>	<b>1,4</b>	<b>155,6</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen von bis zu 3,55 m

