



80469 München / Isarvorstadt

Schicke Altbau Wohnung mit Parkett und Balkon zum ruhigen Innenhof - mitten im Glockenbachviertel



1.680.000 €

Kaufpreis

120,45 m²

Wohnfläche

123,45 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer

Immobilienforum
Schwabing

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge

Tel.: 004989235193126

a.hodge@immobilienforum-

www.immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120,45 m ²
Nutzfläche	3 m ²
Gesamtfläche	123,45 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,6 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	1890
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.680.000 €
Hausgeld	430 €
Kaufpreis / qm	13.947,7 €
Aussen-Courtage	3% zuzügl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.10.2028
Baujahr (Haus)	1890
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	76.80



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet	✓
Kabel / Sat-TV	✓
seniorengerecht	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde saniert und verbindet hochwertige Ausstattung mit klassischen Altbauelementen. Besonders hervorzuheben sind die ca. 3 Meter hohen Decken sowie das elegante Eichen-Fischgrätparkett, das den Räumen eine warme und repräsentative Atmosphäre verleiht.

Die Wohnküche ist voll ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Einbauschränke im Schlafzimmer sowie im Flur bieten praktischen Stauraum und fügen sich unaufdringlich in das Wohnkonzept ein.

Das Gebäude selbst präsentiert sich ebenfalls in sehr gepflegtem Zustand. Der Hauseingang sowie das Treppenhaus sind repräsentativ und in Topform. Ein moderner Personenlift sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Innenhof stehen überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung, die bequem über den Seiteneingang erreichbar sind.



Beschreibung

Diese sanierte Altbauwohnung in der Fraunhoferstraße 1 vereint urbanes Wohnen im Herzen des Glockenbachviertels mit einer überraschend ruhigen Wohnatmosphäre. Das Hauptschlafzimmer sowie die großzügige Wohnküche mit Balkon sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bieten einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Der Grundriss sieht vier Zimmer, eine Wohnküche, ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen Balkon vor. Derzeit schaffen eingezogene Trockenwände in zwei Zimmern zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und machen die Wohnung flexibel gestaltbar.

Hohe Decken, Eichen-Fischgrätparkett und ein grüner antiker Kachelofen als historisches Stilelement unterstreichen den besonderen Altbaucharakter. Ideal für urbane Käuferinnen und Käufer, die zentral, stilvoll und dennoch ruhig wohnen möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fraunhoferstraße 1, mitten im Herzen des beliebten Glockenbachviertels — einer der lebendigsten und gefragtesten Wohnlagen Münchens. Cafés, Restaurants, Bars, kleine Geschäfte sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Isarauen sind in nur ca. drei Gehminuten erreichbar und bieten eine seltene Kombination aus Natur, Freizeit und Erholung mitten in der Stadt. Ob Spaziergang, Sport, Sommerabend an der Isar oder kurze Auszeit im Grünen — hier liegt alles direkt vor der Haustür.

Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die Trambahnstation befindet sich direkt vor der Tür, die U-Bahn ist in ca. zwei Gehminuten erreichbar. Damit ist die Wohnung ideal angebunden und dennoch angenehm ruhig, da die wesentlichen Wohnbereiche zum Innenhof ausgerichtet sind.

Die Lage ist perfekt für Menschen, die das urbane Leben lieben, aber auf Ruhe, Wohnqualität und Rückzugsmöglichkeiten nicht verzichten möchten.

Sonstige Angaben

Laut Angaben des Eigentümers ist die Wohnung immer wohl temperiert - angenehm kühl im Sommer und im Winter ebenfalls nicht kalt - daraus ergeben sich die relativ niedrigen monatlichen Heizkosten in Höhe von 139 €.

Höhe des Hausgeldes: 430 €
Darin enthaltene monatliche Heizkosten: 139 €
Höhe der Rücklagen zum 31.12.25: 62.823 €

Es gibt die Möglichkeit, einen gemieteten, großzügigen Stellplatz des Eigentümers zu übernehmen, der sich schräg gegenüber in einer Tiefgarage befindet. Monatliche Miete 175 €.

Insgesamt gibt es 9 Wohnungen im Haus.

Zur Wohnung gehört ein kleines, ca. 3 qm großes Kellerabteil.







www.immobilienforum-schwabing.de







