



80469 München

Urban Chic am Gärtnerplatz: Hochklassig modernisierte 3-Zimmer-Altbau-Wohnung zum Erstbezug



2.310.000 €

Kaufpreis

116 m²

Wohnfläche

118 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Valentina Riedl
Tel.: +49 89 15 94 55-35
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m ²
Nutzfläche	118 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	17

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.310.000 €
Hausgeld	551 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.04.2035
Baujahr (Haus)	1900
Endenergiebedarf	107.6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2025
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Historisches Eichen-Fischgrätparkett, frisch abgeschliffen und geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen die Bäder, der Hauswirtschaftsbereich und die Masterankleide); hohe weiße Sockelleisten
- Schreiner-Einbauküche mit schwarz gebeizten Eschen-Fronten, Naturstein-Kochinsel und -Rückwand (Marmor „Arabescato“) sowie anschließendem Esstisch, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld mit Muldenabzug (Berbel), Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch), mattschwarzem Spülbecken (Reginox) einschl. Armatur, Innenauszüge und LED-Arbeitsflächenbeleuchtung
- Masterbad en suite, gestaltet mit großformatigem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit frei stehender Wanne, Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Mineralguss-Doppelwaschbecken (StoneArt), platinfarbenen Unterputz-Armaturen (Gessi), zwei hinterleuchteten Spiegeln, Handtuchwärmer (Tubes), elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots; separate WC-Kabine mit Fenster
- Gäste-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, Mineralguss-Waschbecken (StoneArt), platinfarbener Unterputz-Armatur (Gessi), hinterleuchtetem Spiegel, WC (Geberit), elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspot
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Maßeinbauten: Ankleide mit offenen Fächern, Hängeflächen und Auszügen sowie Innenbeleuchtung; Abtrennung zur Hauswirtschaftskammer
- Abgehängte Decke mit integrierten LED-Strahlern und Schattenfuge im Flur
- Mattschwarze LED-Aufbaustrahler in allen Räumen
- Verchromte Wandleuchten in Occhio-Optik
- Weiße Kassetten Türen mit mattschwarzen Beschlägen
- Weiße Holz-Sprossenfenster (2001) mit mattschwarzen Beschlägen
- Mattschwarze Vorhangstangen samt Vorhängen in den Wohn- und Schlafräumen
- Deckenspots in sämtlichen Räumen
- Mattschwarze Design-Heizkörper (Irsap)
- LAN-Verkabelung der TV-Anschlüsse
- Gira-Schalterprogramm (E2) in Mattschwarz
- Gegensprechanlage
- Autarke Gas-Etagenheizung (Brötje)
- Balkon mit WPC-Dielen
- Kellerabteil, ca. 4 m²



Beschreibung

Dieses exquisite Stadtdomizil befindet sich in fantastischer, äußerst gesuchter City-Lage in einer der schönsten Straßen des Gärtnerplatzviertels. Hier herrscht eine pulsierende Atmosphäre, die von Szene-Gastronomie, angesagten Bars, Conceptstores und vielen weiteren Annehmlichkeiten geprägt wird. Die nahe Isar bietet mit ihrer idyllischen Auenlandschaft Raum für Entspannung. In die Münchner Altstadt gelangt man bequem zu Fuß oder mit dem Rad; auch die Anbindung an den ÖPNV ist optimal.

Die Räumlichkeiten liegen im 3. Obergeschoss eines klassizistischen Altbaus. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 116 m² und umfasst eine Wohnküche, ein Wohnzimmer, eine luxuriöse Mastersuite mit Ankleide und Bad, einen flexibel als Gäste-/Arbeitszimmer bzw. Kinderzimmer nutzbaren Raum sowie ein zusätzliches Duschbad und eine Hauswirtschaftskammer. Hinzu kommt ein charmanter Balkon mit ruhiger Hofausrichtung und einer faszinierenden Blickachse.

Im Zuge der ebenso aufwendigen wie hochwertigen Modernisierung wurde die Wohnung mit außergewöhnlichem Stilempfinden neugestaltet. Die detailreiche Ausstattung umfasst eine stylische Schreiner-Einbauküche, bildschönen Deckenstuck, edle Kassettentüren und liebevoll aufarbeitetes Fischgrätparkett. Die geschmackvolle Badgestaltung wurde von einem kosmopolitischen Hotelstil inspiriert. So entstand ein exklusives Objekt in zentraler, absolut begehrter Lage, nur wenige Schritte vom Gärtnerplatz entfernt.

Lage

Bunt, lebendig, angesagt: Das Gärtnerplatzviertel zählt zu den gesuchtesten City-Wohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Altbauten mit ruhigen Hinterhöfen schaffen in Verbindung mit der pulsierenden Atmosphäre rund um den Gärtnerplatz und dem Gärtnerplatztheater ein einmaliges Lebensgefühl. Die unvergleichliche Mischung aus individuellen Läden, Concept-Stores, Szene-Bars und -Restaurants begeistert ein anspruchsvolles Publikum.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt nur wenige Schritte vom Gärtnerplatz entfernt. Ebenfalls nur einige Meter von der Wohnung entfernt erstrecken sich die renaturierten Isarauen, die rund ums Jahr Entspannung und Erholung unter freiem Himmel bieten. Alter Baumbestand, Wiesen, Kieselstrand und die kristallklare Isar schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet.

Quasi vor der Haustür findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zu Fuß oder per Fahrrad gelangt man schnell in das Stadtzentrum mit Marienplatz und Viktualienmarkt, Oper und Residenztheater, Maximilianstraße und den Fünf Höfen. Mit einer nahen Bus-Haltestelle, der S-Bahn-Station „Isartor“ und der U-Bahn-Station „Fraunhoferstraße“ ist eine ideale 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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





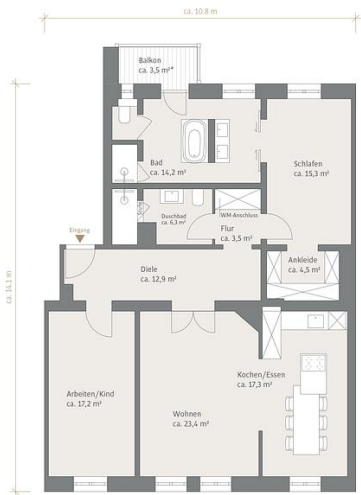












Dieser Grundriss liegt der uns vorliegende Plan des Eigentümers zu Grunde und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigte sind die Flächenangaben gemäß Wohnflächenberechnung der FA. GdL Lsg. Das Gebäude wurde vom Auftragnehmer nicht aufgemessen, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS
3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
3. Obergeschoss	116,4	1,7	118,1
Diele	12,9		12,9
Wohnen	23,4		23,4
Kochen/Essen	17,3		17,3
Flur	3,5		3,5
Duschbad	6,3		6,3
Schlafen	15,3		15,3
Ankleide	4,5		4,5
Bad	14,2		14,2
Arbeiten/Kind	17,2		17,2
Balkon zu 1/2	1,8	1,7	3,5
Gesamt	116,4	1,7	118,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,95 m

