



## 80796 München

In begehrter Lage: Helle, ideal geschnittene 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit geplantem Balkon



**1.150.000 €**

Kaufpreis

**73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

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	73 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	17

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
Hausgeld	230 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1905
letzte Modernisierung	2015
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Küche

Einbauküche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

2025/16 fand eine umfassende Modernisierung der Wohnung statt. Sofern nicht anders vermerkt, entstanden die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale im Rahmen dieser Modernisierung.

- Eiche-Dielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Kochbereich, hier graue Fliesen in Zement-Optik); weiße Sockelleisten
- Deckenstuckleisten und jeweils eine zentrale Stuckrosette in Wohn- und Schlafzimmer
- Maßgefertigte Einbauküche mit dunkelblauen Glas-Fronten und Edelstahl-Arbeitsfläche samt integrierter Spüle und Gastro-Armatur, ausgestattet mit 4-flammigem Gasherd (Siemens), Dunstabzug (Franke), Backofen und Geschirrspüler (beides Siemens) sowie Eiche-Ablagebrettern und Regal
- Tageslichtbad, gestaltet mit grauen Fliesen in Zement-Optik, ausgestattet mit Wanne, Doppel-Waschbecken mit hansgrohe-Armaturen, WC, Handtuchheizkörper, Unterputz-Radio (Gira)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Maßgeschreinertes Bücherregal im Wohnzimmer
- Deckenspots in der Diele
- Weiße Kassetten Türen mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 3-fach isolierverglast (2019 in der Küche), 2-fach isolierverglast (2014 im Wohn- und Schlafzimmer)
- Zwei manuelle Rollläden in der Wohnküche (2019)
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 8 m<sup>2</sup>, mit Licht und Steckdose
- Nach Absprache und gegen Ablöse können die freistehende Kühl-Gefrier-Kombination, der Waschtisch-Unterschrank, der beleuchtete Spiegelschrank und diverse Möbelstücke übernommen werden.



## Beschreibung

In sehr gesuchter und ruhiger Schwabinger Lage präsentiert sich diese charmante Altbau-Wohnung. Ein klar geschnittener Grundriss und das historische Flair prägen dieses 2,5-Zimmer-Domizil. Die Räumlichkeiten befinden sich im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes von 1905. Zur Straßenseite begeistert das Anwesen mit seiner neoklassizistischen Fassade. Symmetrische Putzgliederungen und epochentypische Stuckornamente zieren die Vorderfront. Auch das Holztreppehaus vermittelt mit seiner schmiedeeisernen Brüstung Altbau-Flair.

Beeindruckende Deckenhöhen um 2,95 Meter unterstreichen die Attraktivität dieser lichterfüllten Wohnung. 2015/16 fand eine gründliche Modernisierung statt. In diesem Rahmen wurde der Grundriss an zeitgemäße Vorstellungen angepasst. Ferner wurden Eiche-Dielenparkett verlegt, eine moderne Küche eingebaut, das Bad modernisiert, epochengetreue Kassettentüren und neue Heizkörper eingebaut. Beheizt wird mittels einer autarken Gas-Etagenheizung, die ebenfalls aus dem Jahr 2015/16 stammt. Die Fenster wurden 2014 oder 2019 erneuert.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 73 m<sup>2</sup> und umfasst neben einem Wohn- und einem Schlafzimmer eine Wohnküche und ein Tageslichtbad. Bei der vergangenen Eigentümerversammlung wurde der Anbau von Südbalkonen beschlossen. Ein Kellerabteil bietet wertvolle Abstellflächen und macht dieses sehr reizvolle Stadtdomizil perfekt. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet. Institute der LMU und der TUM erreicht man bequem mit dem Fahrrad.

## Lage

Die zum Kauf angebotene 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in absolut zentraler, begehrter und ruhiger Lage nahe dem Luitpoldpark und dem Kurfürstenplatz. Mit Cafés und Restaurants, Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld. Die Universitäten, die Kunstakademie und das Kunstareal sind in wenigen Minuten erreichbar.

Im nahen Umkreis sind Lokale und Einkaufsmöglichkeiten aller Art vorhanden. Insbesondere die Hohenzollern- und die Leopoldstraße laden zum Bummeln ein. An der Leopoldstraße findet man neben Geschäften für gehobene Ansprüche wie dem Käfer Delikatessen-Markt und Bio-Märkten auch Kinos, Banken, Post, Fitness- und Yoga-Angebote. Der Luitpoldpark – immer noch ein Schwabinger Geheimtipp – ist nur einige Schritte entfernt. Auch den Olympiapark und das Nordbad erreicht man rasch. In den Englischen Garten und die Münchner Altstadt gelangt man bequem per Rad. Auch mehrere Institute der Technischen Universität München, die TUM School of Management und die Ludwig-Maximilians-Universität erreicht man mit dem Fahrrad.

Mit der U-Bahn-Station „Hohenzollernplatz“ und einer Tramlinie auf der Belgradstraße (Ecke Clemensstraße) ist eine perfekte 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.

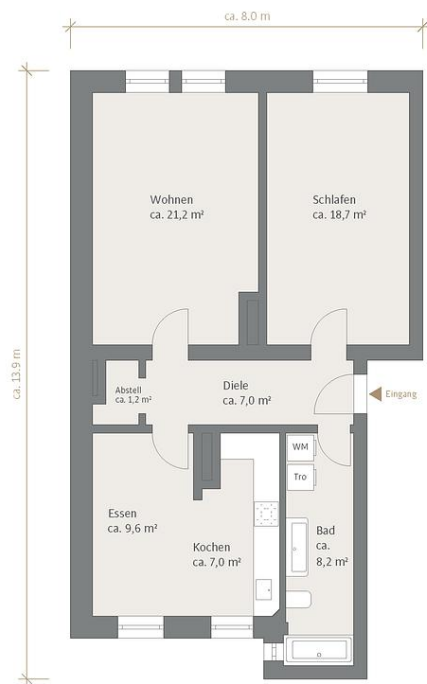
Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.











Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis des Werkplanes vom 10.11.2015, ergänzt durch die Wohnflächenberechnung vom 23.03.2026, erstellt und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß Wohnflächenberechnung. Es können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

## GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
4. Obergeschoss	72,8	0,0	72,8
Diele	7,0		7,0
Kochen	7,0		7,0
Essen	9,6		9,6
Wohnen	21,1		21,1
Schlafen	18,7		18,7
Bad	8,2		8,2
Abstell	1,2		1,2
<b>Gesamt</b>	<b>72,8</b>	<b>0,0</b>	<b>72,8</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben



Raumhöhen bis ca. 2,95 m