80538 München

Bezugsfrei ab Januar 2027: Stylisches 3-Zimmer-Stadtdomizil mit Balkon



Kaufpreis
1.260.000 €

Wohnfläche
97 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Michael Ostermaier
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	100 m²
Wohnfläche	97 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	28

Preise & Kosten

Hausgeld	507 €
Kaufpreis	1.260.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.11.2028
Ausstelldatum	10.11.2018
Primär-Energieträger	KWK fossil
Energieverbrauchkennwert	164

Lage-Beschreibung

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich im noblen Lehel, einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens. Mit seinen prachtvollen Stadtpalais, dem eleganten Charme und der idealen Infrastruktur erfüllt das Lehel höchste Ansprüche an ein urbanes Wohnumfeld der Spitzenklasse.

Online-ID:
RAXCHFPU

Objekt-Nr.:
ETW 3667

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Dieses Quartier bietet mit ausgezeichneten Restaurants, Bars und individuellen Geschäften eine exzellente Lebensqualität. Kulturelle Highlights wie die Staatsoper, das Bayerische Nationalmuseum und das Haus der Kunst liegen ebenso in bequemer Gehentfernung wie der Englische Garten und die Maximilianstraße mit ihrem internationalen Flair. In der Nachbarschaft sind Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Cafés und Restaurants vorhanden. Kitas, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen wie die St.-Anna-Grundschule und das St.-Anna-Gymnasium liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

In wenigen Minuten gelangt man auch zur Isar, die mit ihrer renaturierten Auenlandschaft und dem kristallklaren Wasser rund ums Jahr zum Joggen und Spazierengehen einlädt. Mit der nahen U-Bahn-Station „Lehel“ (U4, U5) ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eichenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Moderne Einbauküche mit weißen Fronten und Holz-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Siemens) und Waschmaschinenanschluss
- Bad, hell gefliest, mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche mit rahmenloser Echtglasabtrennung und Rainshower, Waschtisch (Villeroy & Boch) mit hansgrohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und WC (Duravit)
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken mit Unterschrank und hansgrohe-Armatur, hinterleuchtetem Spiegel und WC (Duravit)
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast
- Vorhangstangen
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Gegensprechanlage
- Balkon in Ost-Ausrichtung, holzgedeckt und überdacht
- Speicherraum, ca. 6 m²
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz (Garage wird derzeit saniert)

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.

Objekt-Titel

Bezugsfrei ab Januar 2027: Stylisches 3-Zimmer-Stadtdomizil mit Balkon

Objektbeschreibung

Mitten im Lehel, eingerahmt von eleganten Altbauten, der Isar auf der einen und dem charmanten St.-Anna-Platz auf der anderen Seite, präsentiert sich diese ausgezeichnet gegliederte Stadtwohnung in exquisiter Lage. Das attraktive Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses.

Auf ca. 97 m² präsentieren sich ein offener Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Mit Morgensonne begeistert ein Balkon zum ruhigen, begrünten Innenhof. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Speicherabteil im 5. Obergeschoss, das komfortabel durch einen Lift im Nebengebäude erreichbar ist. Komplettiert wird das Angebot durch einen Duplexstellplatz in der Tiefgarage, welche sich momentan in Sanierung befindet. Die Wohnung ist nur noch bis zum 31.12.2026 vermietet. Ab Januar 2027 ist die Wohnung somit auch für Eigennutzer bezugsfertig.

Naturnähe und urbanes Großstadtflair vereinen sich in der begehrten Toplage im Lehel. Nur wenige Schritte entfernt liegt das Isarufer, auch in den Englischen Garten und in die Innenstadt gelangt man schnell zu Fuß oder mit dem Rad. Der St.-Anna-Platz im Zentrum des Viertels lädt mit Cafés, Restaurants und einem wöchentlichen Bauernmarkt zum Bummeln und Verweilen ein. Die nahe gelegene U-Bahnhaltestelle „Lehel“ (U4, U5) bindet die Wohnung perfekt an den ÖPN an.

Impressionen























