80469 München

Hinreissende Dachgeschoss-Maisonette mit 3 Zimmern, Terrasse und Panoramablick



Kaufpreis
1.590.000 €

Wohnfläche
117 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Valentina Riedl
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	132 m²
Wohnfläche	117 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	14

Preise & Kosten

Hausgeld	453 €
Kaufpreis	1.590.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.06.2029
Ausstelldatum	01.07.2019
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	99

Zustand

Baujahr	1890
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2016

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Fernwärme
klimatisiert	Ja
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Hinreissende Dachgeschoss-Maisonette mit 3 Zimmern, Terrasse und Panoramablick

Lage-Beschreibung

Online-ID: UAQABPZZ

Objekt-Nr.: ETW 3804

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Bunt, lebendig, angesagt: Das Gärtnerplatzviertel zählt zu den gesuchtesten City-Wohnlagen Münchens. Denkmalgeschützte Altbauten mit ruhigen Innenhöfen schaffen in Verbindung mit der pulsierenden Atmosphäre rund um den Gärtnerplatz und das 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 Maisonette-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 im Freien bieten. Alter Baumbestand, Wiesen, Kieselstrand und die kristallklare Isar schaffen eine natürliche Umgebung, die ein großes Plus an Lebensqualität bedeutet.

Quasi vor der Haustür befinden sich viele Geschäfte für den täglichen Bedarf. Zu Fuß oder per Fahrrad erreicht man schnell das Stadtzentrum mit seinen Highlights wie Marienplatz und Viktualienmarkt, Oper und Residenztheater, Maximilianstraße und den Fünf Höfen. Mit der U-Bahnstation „Fraunhoferstraße“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Die ebenfalls nahegelegene S-Bahn-Station „Isartor“ bietet eine direkte Verbindung zum Münchner Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Amerikanisches Walnuss-Dielenparkett (Kährs) im 4. OG, massives Eiche-Fischgrätparkett im 5. OG
- Holzbefeuerter Panoramakamin im 5. OG
- Klimaanlage (Daikin) im 5. OG
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen Kassetten-Fronten, schwarzen Granit-Arbeitsflächen und Kochtheke, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, schmalem Geschirrspüler, Waschtrockner und freistehender Kühl-Gefrier-Kombination
- Duschbad, gestaltet mit terrakottafarbenem Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche einschl. Glas-Trennwand, Waschbecken (2021), WC (2021), hinterleuchtetem Spiegel; freistehende Badewanne (Duravit) im Masterschlafzimmer
- Maßeinbauten: jeweils ein Kleiderschrank (Cabinet) mit weißen Schiebetüren in jedem Schlafzimmer
- Maßgeschreinerte Innentüren mit mattweißem Finish und Edelstahlbeschlägen, zwei davon extrahoch (ca. 2,35 m) Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast (2005) im 4. OG; faltbare Fenstertür mit Holzrahmen und 2-fach-Verglasung zur Dachterrasse; Liegefenster im 5. OG, zwei davon erneuert in 2006
- Elektrische Metall-Raffstores zur Dachterrasse
- Dachterrasse mit druckimprägniertem Lärchenholz-Belag, Wasseranschluss
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 3 m²

Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Gärtnerplatz entfernt präsentiert sich dieses äußerst charmante, lichtdurchflutete Objekt. Dank der hohen Lage im 4. und 5. Obergeschoss eines Altbaus von 1890 ergeben sich weite Blicke über das Viertel und in den Himmel. Auch einige der markantesten historischen Türme Münchens – die der Maximilianskirche, der Mariahilfkirche, des Alten Peters und des Deutschen Museums – sind Teil des Panoramas.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 117 m² und zwei Ebenen. So ergibt sich eine ideale Gliederung zwischen der Schlafebene mit zwei Zimmern und einem Bad, sowie der Wohnebene mit offener Küche und Panoramakamin. Ein absolutes Highlight ist die Dachterrasse, welche das Wohnen perfekt ergänzt und in dieser urbanen Lage einen herrlichen privaten Freiraum bildet.

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Straßen des Gärtnerplatzviertels mit wunderschönen klassizistischen Fassaden; es besteht Ensembleschutz. Hier herrscht eine pulsierende Atmosphäre, die von Szene-Gastronomie, angesagten Bars, Concept-Stores 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.

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.

Impressionen



























