

80805 München

Lichterfülltes Wohnen in Toplage: Dachgeschoss-Wohnung mit Eckturm in Palais von 1899



Kaufpreis
2.200.000 €

Wohnfläche
180 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	270 m ²
Wohnfläche	180 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	14

Preise & Kosten

Hausgeld	366 €
Kaufpreis	2.200.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
stp_garage_stellplatzkaufpreis	4000 0.0

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Baujahr	1899
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	1988

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Lichterfülltes Wohnen in Toplage: Dachgeschoss-Wohnung mit Eckturm in Palais von 1899

Lage-Beschreibung

Mit ausgezeichneten Restaurants und trendigen Cafés, mit 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.

.....
Online-ID:
AGPRFALH
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3747
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage nahe dem Englischen Garten, den man in ca. fünf Gehminuten erreicht. Auch der Altschwabinger Kern mit der Münchner Freiheit und belebten Einkaufs- und Flaniermeilen, Kinos, Restaurants, Cafés und Bars ist nur wenige Gehminuten entfernt. An der Leopoldstraße stehen zahlreiche Geschäfte für den täglichen und gehobenen Bedarf zur Auswahl, darunter (Bio-)Supermärkte und Feinkost Käfer. An der Münchner Freiheit findet donnerstags ein beliebter Wochenmarkt statt.

Auch Familien finden in Schwabing eine perfekte Infrastruktur vor. Es gibt eine große Auswahl an privaten und städtischen Kitas (Waldorf, Montessori, bilinguale Angebote etc.). Ebenso ist ein breites Angebot an Schulen vorhanden, darunter zwei renommierte Gymnasien (Maximilians- und Oskar-von-Miller-Gymnasium), eine Rudolf-Steiner-Schule und die Bavarian International School (BIS City Campus). Quasi vor der Haustür sorgt die U-Bahn-Station „Dietlindenstraße“ für eine optimale Anbindung an den ÖPNV. An der Münchner Freiheit verkehren außerdem Busse und die Tram.

Ausstattungs-Beschreibung

Diese Wohnung entstand weitgehend 1988. Es fanden Modernisierungen statt. So wurden 2006 unter anderem die Fenster auf der Hauptebene größtenteils erneuert. 2013 wurde eine neue Gas-Tagenheizung eingebaut. Im Jahr 2015 fanden Umbaumaßnahmen und Grundrissänderungen statt. In diesem Rahmen entstanden der Masterbereich einschließlich des Masterbads und der Ankleide samt Maßeinbauten sowie die Küche neu. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand.

- Kirschholz-Dielenparkett, weiß gebeizt; weiße Sockelleisten
- Offener Kamin mit Jugendstil-Umfassung im Masterbereich
- Offener Kamin im Dachspitz
- Schreinerküche mit Nussbaum-Fronten, Kochinsel und Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt ausfahrbarem Dunstabzug (Neff), Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens) und Weintemperierschrank (Liebherr)
- Masterbad, integriert in den Masterbedroom und zum größten Teil untergebracht in dem Eckturm, ausgestattet mit freistehender Wanne, maßgeschneidertem Waschtisch mit Nussholz-Fronten, Naturstein-Platte und Naturstein-Aufsatzbecken, Unterputz-Armatur (Dornbracht), großem Spiegel samt integriertem Wandschränkchen, bodengleiche Naturstein-Glas-Dusche mit Rainshower sowie WC (Duravit, Philippe Starck 3) in separater Kabine
- Kinder-/Gästebad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Granit-Bodenfliesen und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Deckenstrahler
- Zusätzliches Duschbad, analog zum Masterbad mit hellem Naturstein und Nussholz gestaltet, ausgestattet mit Naturstein-Glas-Dusche, maßgeschneidertem Waschtisch mit Naturstein-Platte, Einsatzbecken und Dornbracht-Armatur, WC und Deckenstrahler
- Waschmaschinenanschluss in einem Maßeinbau im Duschbad
- Maßeinbauten mit mattweißen, grifflosen Fronten in der Masterankleide
- Deckenstrahler im Kochbereich
- Design-Hängeleuchte im Essbereich
- Indirekte Beleuchtung im Masterschlafzimmer
- Weiße Innentüren mit minimalistischen Beschlägen
- Größtenteils Kunststofffenster, 2-fach isoliertverglast
- Maßgefertigte Shutters mit mattweißem Finish im Masterbereich und im Kinder-/Gästezimmer
- Gegensprechanlage
- Autarke Gas-Tagenheizung (2013)
- Einzelgarage im Innenhof, Durchfahrtsbreite ca. 2,45 m, Durchfahrtshöhe ca. 1,95 m, Länge ca. 5,35 m
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose

Objektbeschreibung

Dem Himmel nah: Atemberaubende Lichtfülle, weite Panoramablicke, ein ebenso raffinierter wie individueller Grundriss und charmante Ausstattungsdetails machen diese Dachgeschoss-Wohnung zu einem Unikat im pulsierenden Schwabing. Mit einer Fläche von ca. 180 m² erstrecken sich die Räumlichkeiten über das 4. Obergeschoss und einen zu Hobbyzwecken ausgebauten Dachspitz eines denkmalgeschützten Stadtpalais. Der prachtvolle Altbau stammt aus dem Baujahr 1899 und gewinnt durch seine Lage als Eckgebäude besondere Präsenz. Die neubarocke Fassade, das Entree und das Treppenhaus vermitteln den Glanz jener Epoche. Ein architektonisches Highlight ist der imposante Eckturm, dessen oberste Etage und Kuppel ein spektakulärer Teil der Wohnung ist. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Raumhöhen bis ca. sieben Meter, ein offener Kamin, Dielenparkett und hochwertige Maßeinbauten mit Nussholz-Fronten schaffen ein fantastisches Wohnumfeld, das im Rahmen einer Renovierung außergewöhnliche Repräsentanz entfalten kann. Eine Rarität ist in dieser urbanen Lage eine Einzelgarage im Innenhof.

Hervorzuheben ist auch die ausgezeichnete Lage, die das pulsierende Schwabinger Leben rund um die Münchner Freiheit mit der Idylle des Englischen Gartens verbindet. Beide Ziele sind ebenso wie das Ungererbad nur wenige Gehminuten entfernt und ergänzen sich zu einem sehr begehrten Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

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





