80538 München

Living in Style: Bildschöne Altbauwohnung auf zwei Etagen zum Erstbezug in prachtvollem Stadtpalais



Kaufpreis
3.290.000 €

Wohnfläche
145 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	188 m²
Wohnfläche	145 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Hausgeld	505 €
Kaufpreis	3.290.000 €
Außencourtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1905
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Living in Style: Bildschöne Altbauwohnung auf zwei Etagen zum Erstbezug in prachtvollem Stadtpalais

Lage-Beschreibung

Vornehm, historisch geprägt und dennoch mitten im Leben: Das Lehel zählt zu den privilegiertesten Innenstadtlagen Münchens. Denkmalgeschützte Stadtpalais und elegante Altbaufassaden prägen das Straßenbild, während ausgezeichnete Restaurants, Bars und individuelle Geschäfte für eine exzellente Lebensqualität sorgen. Die Robert-Koch-Straße liegt dabei in einem besonders ruhigen, wohnlich geprägten Abschnitt des Quartiers, nur wenige Schritte von der Isar entfernt.

Online-ID:
FCQAUPYT

Objekt-Nr.:
ETW 3801

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Grüne Freiräume gehören hier zum Alltag. Die renaturierten Isarauen mit altem Baumbestand, weiten Wiesen und kristallklarem Wasser liegen quasi vor der Haustür und bieten rund ums Jahr Erholung im Freien. Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich der Englische Garten, einer der schönsten und größten innerstädtischen Landschaftsparks der Welt, dessen Wege bis weit in den Norden der Stadt führen.

Ebenfalls in Laufnähe liegt die Münchner Altstadt mit der vornehmen Maximilianstraße und den exklusivsten Geschäften der Stadt, der Bayerischen Staatsoper, dem Residenztheater und den Kammerspielen, den Fünf Höfen, Feinkost Dallmayr und dem Viktualienmarkt. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, ebenso wie Kindergärten, Schulen und Ärzte. Für eine ideale Anbindung sorgen die U-Bahn-Station „Lehel" mit den Linien U4 und U5 sowie die Tram in der Maximilianstraße; von der nahegelegenen S-Bahn-Station „Isartor" besteht eine direkte Verbindung zum Münchner Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Zugang über das historische Treppenhaus oder den rückwärtig angebauten Glas-Aufzug (1998), der auf die Halbgeschosse führt
- Eichenparkett in französischer Fischgrät-Verlegung, weiß geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen beide Bäder); weiße Sockelleisten
- Autarke Gas-Etagenheizung (Brötje) mit eigenem Wasserspeicher; neue Radiatoren im historischen Stil
- Schreiner-Einbauküche mit schwarz gebeizten, grifflosen Esche-Fronten, Naturstein-Kochinsel mit beidseitigem Stauraum, Naturstein Arbeitsflächen, verspiegelter Rückwand und integriertem Esstisch, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenlüfter, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch), Weintemperierschrank (Amica), breitem Spülbecken samt Armatur und Arbeitsflächen-Beleuchtung
- Tageslicht-Masterbad en suite, gestaltet mit viererlei Fliesen (darunter Feinsteinzeug in exklusiver Calacatta-Viola-Optik), ausgestattet mit freistehender Mineralguss-Wanne, Glas-Eckdusche mit Rainshower-Brause, Sitzbank und beleuchteten Ablagen, Feinstein-Doppelwaschbecken, rundem hinterleuchtetem Spiegel, WC, elektrischer Fußbodenheizung sowie Wandleuchte, Aufbaustrahlern und Pendelleuchten
- Tageslicht-Duschbad, gestaltet mit großformatigem italienischem Feinsteinzeug (Kronos La Reverse) und Feinstein in grüner Marmor-Optik, ausgestattet mit Silestone-Waschtisch (Cosentino) samt spiegelintegrierter Armatur, wandfüllendem Spiegel, Newform-Armaturen (Brushed Pale Gold), Walk-in-Dusche mit Rainshower-Brause, Sitzbank, beleuchteter Shampoo-Nische, LED-Lichtband und Riffelglas-Abtrennung, WC-Nische mit Riffelglas-Abtrennung, elektrischer Fußbodenheizung, Wandleuchten und Aufbaustrahlern
- Maßeinbauten: raumhohe Schrankeinbauten mit dunkel gebeizten Esche-Fronten, beleuchtetem Innenleben und perfekter Einteilung; verspiegelte Flügeltür zur Abstellnische samt Gastherme und Wasserspeicher; Garderoben-Ablage (Feinstein in Calacatta-Viola-Optik) samt wandfüllendem Spiegel in der Diele
- Wand- und Deckenstuckleisten in der Diele und den Zimmern
- Lichtkonzept mit indirekten Lichtvouten in der Diele und mehreren Räumen sowie Aufbaustrahlern, Wandleuchten und Design-Deckenleuchten in den Zimmern
- Historische Doppelfenster mit Messingbeschlägen straßenseits; hofseits vermutlich Ende der 1990er Jahre erneuerte Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Teils historische, sorgfältig aufgearbeitete Kassettentüren, teils im historischen Stil maßgeschreinerte Kassettentüren mit mattweißem Finish und epochengetreuen Beschlägen; Metall-Glas-Element im Industrial-Loft-Style zum Masterbereich
- Innenliegende Lamellen-Jalousien in Mattschwarz
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 6 m²

Objektbeschreibung

Eingebettet in das noble Lehel und nur wenige Schritte von der Isar entfernt, präsentiert sich dieses hochklassige 4-Zimmer-Stadtdomizil im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus von 1905 mit Lift. Das Anwesen wurde von Georg Hagn erbaut, der das Lehel und Schwabing im frühen 20. Jahrhundert mit seinen bildschönen Gebäuden im barockisierenden Jugendstil bereicherte.

Im Zuge einer ebenso aufwendigen wie hochwertigen Sanierung, die soeben abgeschlossen wurde, entstand ein Hideaway, das luxuriöse Ästhetik mit einem repräsentativen Ambiente verbindet. Deckenhöhen von bis zu 4,35 Metern, Deckenstuck, Wandzierleisten und Lichtvouten verleihen den Räumen ein klassisches Kensington-Flair, während edles Chevron-Parkett, wertvolle Maßeinbauten und eine ausgefeilte Lichtplanung aus Deckenstrahlern, Wandleuchten und indirekten Lichtquellen das exklusive Wohngefühl unterstreichen. Herzstück ist die Schreinerküche, in der italienischer Arabescato-Marmor einen brillanten Kontrast zu schwarz gebeizten Holzfronten bildet.

Zwei ausgezeichnet geschnittene Schlafzimmer und zwei hochklassig gestaltete Bäder mit Tageslicht gliedern das Raumangebot, wobei sich der in sich geschlossene Masterbereich mit Ankleide und luxuriösem Bad als ruhiger, privater Rückzugsort erweist. Ob Arbeiten, Gast oder Kind: Das dritte Zimmer eröffnet vielseitige Nutzungsoptionen und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

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





























