80333 München

Townhouse: Urbanes, ruhiges Wohnen in der Maxvorstadt zum Erstbezug



Kaufpreis
4.980.000 €

Wohnfläche
356 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	393 m²
Wohnfläche	356 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	0 m²
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.980.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	05.06.2035
Ausstelldatum	05.06.2025
Endenergiebedarf	73
Primär-Energieträger	Erdgas schwer

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Austattung

Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Objekt-Titel

Townhouse: Urbanes, ruhiges Wohnen in der Maxvorstadt zum Erstbezug

Lage-Beschreibung

Online-ID:
WFUVAFAK

Objekt-Nr.:
HS 1974

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusive Townhouse befindet sich in urbaner Lage, eingebettet in die begehrte Maxvorstadt und nur wenige Schritte vom Königsplatz und dem Kunstareal mit den drei Pinakotheken und dem Museum Brandhorst entfernt. Das lebendige Quartier verbindet bayerische Tradition mit pulsierendem, modernem City-Leben. LMU, TU und die Hochschule für Fernsehen und Film sorgen für junges, studentisches Flair. Galerien, Cafés und Restaurants ziehen ein anspruchsvolles Publikum an. Auch die Flaniermeile der Brienner Straße, der Odeonsplatz und die noble Innenstadt mit der Staatsoper, renommierten Theatern und der Kunsthalle sind bequem zu Fuß erreichbar. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. Vom Käfer-Delikatessen-Markt bis hin zu Leo's Sportclub und Yoga-Studios: Im angrenzenden Schwabing gibt es diverse Annehmlichkeiten sowie eine breite Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten. Mit der nur wenige Schritte entfernten U-Bahnstation „Theresienstraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Treppenhaus: Minimalistisch designtes Treppenhaus mit massiven Eichenholz-Belägen (abgestimmt auf das Dielenparkett) und filigranen, weiß lackierten Stahlwangen
- Bodenbeläge: Geöltes Premium-Eichendielenparkett (S. Fischbacher Living), auf allen Etagen (ausgenommen die Nutzflächen im Untergeschoss, der Abstellraum und die Bäder), die letzte Ölung kann der Käufer bestimmen; weiße Sockelleisten
- Beheizung: Fußbodenheizung auf allen Etagen, gemeinsame Gasheizung mit dem Vordergebäude, Fernwärmeanschluss vorbereitet
- Kühlung: Fußbodenkühlung über eine eigene Luft-Wärmepumpe
- Bäder: Masterbad en suite (Dachgeschoss), gestaltet mit extragroßen italienischen Feinstein-Platten in authentischer Naturstein-Op tik (FMG Art Stone, Intensive White), ausgestattet mit freistehender Wanne (Vallone), bodengleicher Rainshower-Dusche mit beleuchteter Shampoo-Nische und Glas-Abtrennung, Waschbecken mit Holz-Unterschrank (Vallone), Unterputz-Armaturen (Gessi), LED-hinterleuchtetem Spiegel (Artelinea) und WC Duschbad (2. Obergeschoss), analog zum Masterbad gestatet, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche samt beleuchteter Shampoo-Nische und Glas-Abtrennung, Waschbecken mit Holz-Unterschrank (Vallone), Unterputz-Armaturen (Gessi), LED-hinterleuchtetem Spiegel (Artelinea), WC und elektrischem Handtuchwärmer Zusätzliches Duschbad (Untergeschoss), analog zum Duschbad 2. Obergeschoss gestaltet und ausgestattet, zusätzlich eine indirekte LED-Lichtvoute Gäste-WC (Erdgeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Naturstein-Waschbecken (Vallone), Unterputz Armaturen (Gessi), LED-hinterleuchtetem Spiegel (Artelinea), WC und elektrischem Handtuchwärmer (Tubes)
- Lichtkonzept: Zahlreiche Deckenstrahler auf allen Etagen, italienische Design-Leuchte (Foscarini „Gregg Media Sospensione“) im Treppenhaus-Auge über alle Etagen
- Fenster und Türen: Hochwertige Holz-Aluminium-Fenster (Gaulhofer), 3-fach verglast, mattweiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit verdeckten Bädern und Design-Beschlägen (Griffwerk)
- Verschattung: Metall-Raffstores, elektrisch steuerbar über Smart-Home-System, an den vertikalen Fenstern und Fenstertüren Elektrisch steuerbare Außenrollläden an den VELUX-Liegefenstern
- Türkommunikation und Sicherheit: Fingerprint-Zugangssystem vorgerüstet, Video-Gegensprechanlage
- Haustechnik: App-fähiges Free@home-System (Busch-Jaeger) zur Steuerung der Fußbodenheizung, der Jalousien und der Beleuchtung, Raumbelüftungssystem, Netzwerk-Verkabelung CAT-7
- Freiräume: Vorgarten (Sondernutzungsrecht) nach Süden, Dachterrasse nach Süden (1. Obergeschoss), ausgestattet mit Fliesenbelag, acht bepflanzten Kübeln, Wasseranschluss samt automatischem Bewässerungssystem, Beleuchtung und Steckdose, Südbalkon (2. Obergeschoss) mit Holzbelag, Beleuchtung und Steckdose, Patio (Untergeschoss) mit Fliesenbelag
- Weitere Annehmlichkeiten: Starkstromanschluss für den Einbau einer Kochinsel im Erdgeschoss, Starkstromanschluss für den Einbau einer Sauna im Untergeschoss, zwei Waschmaschinenanschlüsse (Hauswirtschaftskammer und Abstellraum)
- Optional anmietbare Stellplätze: Auf Wunsch können zwei vom Verkäufer angemietete Stellplätze in einem automatischen Parksystem schräg gegenüber dem Gebäude zur Miete übernommen werden

Objektbeschreibung

Ruhe und Privatsphäre inmitten der pulsierenden Maxvorstadt: Das fertiggestellte Townhouse liegt ruhig zurückversetzt in Hoflage und vereint das Beste aus zwei Welten – zentrales Stadtleben und ein geschütztes Zuhause. Auf ca. 356 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Wohngeschosse und ein Souterrain, findet auch eine große Familie reichlich Platz.

Den Auftakt im Erdgeschoss bildet ein Entree mit Garderobe. Deckenhöhen von ca. 2,65 Metern sorgen für ein luftiges Raumgefühl und durch die bodentiefen Glasfronten fällt viel Licht in den offenen Koch- und Essbereich. Eine Speisekammer, ein Hauswirtschafts- und Abstellraum sowie ein Gäste-WC ergänzen die Ebene. Für eine Kochinsel ist bereits ein Starkstromanschluss vorbereitet.

Im 1. Obergeschoss liegen ein großzügiger, offener Loungebereich und zwei helle Zimmer. Das Highlight dieser Ebene ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit bepflanzten Kübeln und automatischer Bewässerung, eine grüne Oase mitten in der Stadt. Das 2. Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer, eines davon mit Südbalkon, sowie ein puristisch-elegantes Duschbad.

Mit Raumhöhen bis rund drei Meter und einem großflächigen Liegefenster hat das Dachstudio fast schon Loft-Charakter. Hier kann der Masterbereich entstehen, mit einem Bad en suite, dessen freistehende Wanne ein architektonisches Statement setzt. Dazu kommt eine Walk-in-Dusche mit beleuchteter Nische.

Echte Bonusfläche bietet das Untergeschoss: Unter einem bis zu ca. 2,85 Meter hohen Tonnengewölbe mit Lichthof, Duschbad und Saunaanschluss ist Platz für Fitness, Spa oder ein Homeoffice. So entsteht ein flexibles Raumkonzept mit bis zu fünf Schlafzimmern und drei Bädern, das sich an ganz unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

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































