Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010765

81371 MÜNCHEN

Ladenwohnung im Denkmalschutz im Herzen der Isarvorstadt

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 95 m²	1900	4	949.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**949.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.989,47 €**
Hausgeld	**486 €**
Wohnfläche	**ca. 95 m²**
Zimmer	**4**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1900**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Denkmalschutzobjekt	**Ja**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**5**
Bad mit	**Wanne**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**20.02.2029**
Ausstellungsdatum	**21.02.2019**
Endenergieverbrauch	**98 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

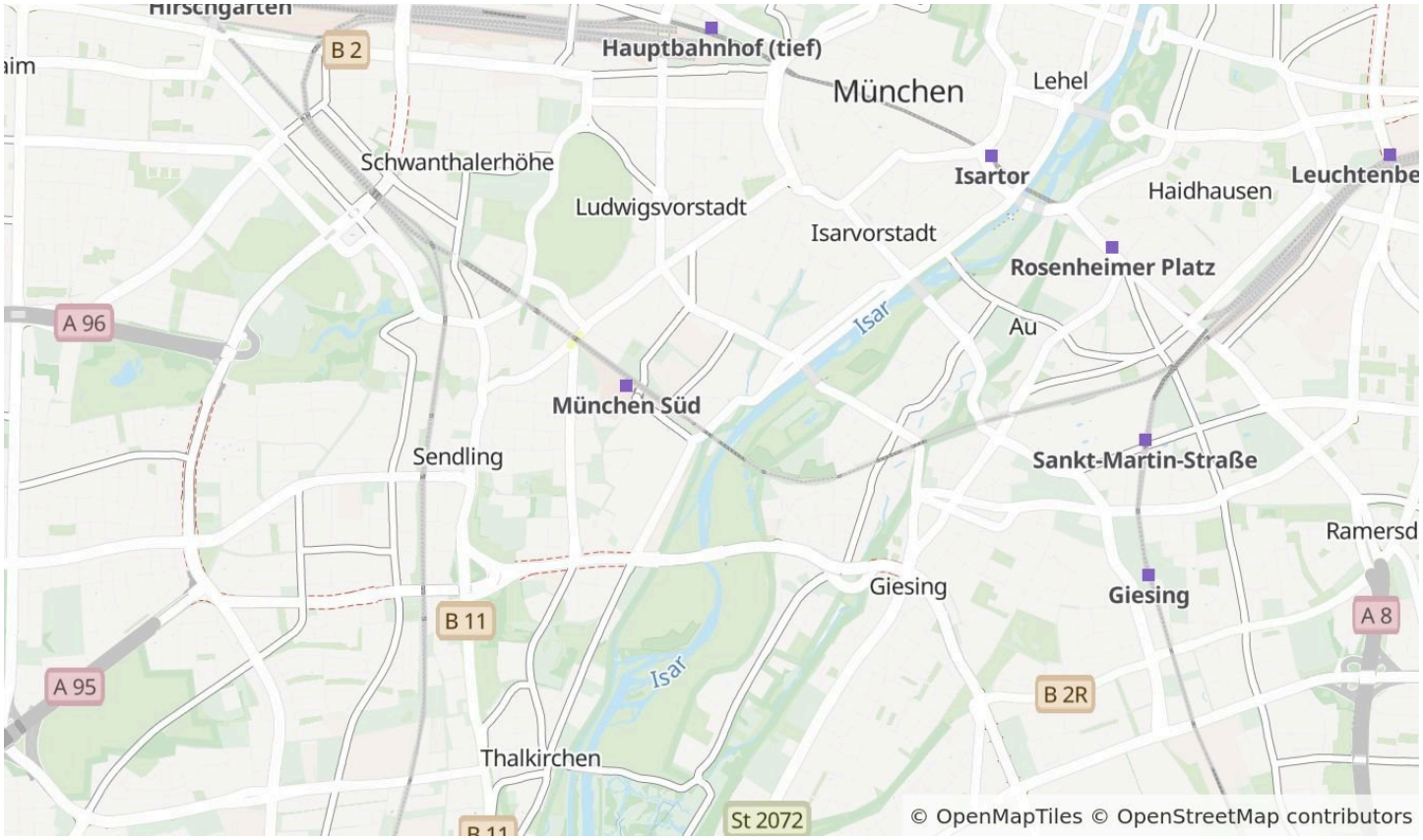
Wohnen, Arbeiten oder beides verbinden: Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung bietet mit ca. 95 m² Wohnfläche eine seltene Kombination aus historischem Charme, großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. In einem um 1900 errichteten und denkmalgeschützten Gebäude befindet sich diese besondere Erdgeschosseinheit, die sowohl für Familien als auch für Menschen mit dem Wunsch nach einer kombinierten Wohn- und Arbeitslösung interessant ist. Der aktuelle Grundriss ist bereits als großzügige 4-Zimmer-Wohnung nutzbar und eignet sich damit hervorragend für eine Familie. Die bestehende Raumaufteilung bietet einen angenehmen privaten Wohnbereich mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und einem weiteren Zimmer, ergänzt durch Küche, Bad, separates WC und Diele. Die beiden straßenseitigen Räume stellen dabei eine besondere Besonderheit dar: Sie können aktuell bzw. perspektivisch als Laden- oder Gewerbefläche genutzt werden, lassen sich jedoch ebenso in das Wohnkonzept integrieren. So entsteht eine Immobilie, die mit den eigenen Lebensumständen mitwachsen kann. Gerade diese Flexibilität macht die Immobilie besonders interessant. Der vorhandene Grundriss muss nicht als feststehendes Konzept verstanden werden, sondern bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung.

Die beiden zur Straße orientierten Räume verleihen der Immobilie zudem eine besondere Sichtbarkeit und Präsenz – ein interessantes Merkmal für Selbstständige, Kreative oder Freiberufler. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als individuell geplantes Wohnkonzept – diese Erdgeschosswohnung bietet Raum für Ideen und außergewöhnliche Lösungen. Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen in Verbindung mit dem Charme der Isarvorstadt.

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Isarvorstadt steht wie kaum ein anderer Münchner Stadtteil für urbanes Lebensgefühl, kulturelle Vielfalt und eine außergewöhnliche Nähe zur Natur. Im Herzen dieses besonderen Umfelds liegt das Dreimühlenviertel – eine der charmantesten und gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Hier verbindet sich das Beste, was München zu bieten hat: gewachsene Strukturen, individuelle Architektur und ein lebendiges Viertelleben treffen auf die unmittelbare Nähe zur Isar. Kleine Boutiquen, ausgewählte Cafés, renommierte Restaurants und stilvolle Bars prägen das besondere Flair der Umgebung und verleihen dem Viertel seine unverwechselbare Mischung aus Eleganz, Lässigkeit und Münchner Lebensart. Das Leben spielt sich hier ganz selbstverständlich vor der eigenen Haustür ab. Der Tag beginnt bei einem Espresso im Lieblingscafé, führt mit dem Fahrrad zum Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und klingt bei einem Aperitif oder einem Abendessen in einem der zahlreichen besonderen Lokale aus. Ein ganz eigener Anziehungspunkt ist die Alte Utting – der ehemalige Ammersee-Dampfer, der heute als außergewöhnlicher Treffpunkt für Kulinarik, Kultur und stimmungsvolle Sommerabende begeistert. Gleichzeitig bietet die Lage etwas, das in einer Großstadt besonders wertvoll ist: Natur in unmittelbarer Nähe. Entlang der Isar laden weitläufige Auen und der Flaucher zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Grünen ein. Der idyllische Rosengarten und das traditionsreiche Schyrenbad ergänzen das vielfältige Freizeitangebot direkt vor der Haustür. So entsteht eine Wohnqualität, die in München ihresgleichen sucht: urban und dennoch naturnah, lebendig und zugleich entspannt, weltoffen und trotzdem persönlich. Das Dreimühlenviertel ist mehr als eine Adresse – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort für Menschen, die das besondere München suchen und die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit der unmittelbaren Nähe zur Natur verbinden möchten.

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



Arbeitszimmer



Flur

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



Küche



Schlafzimmer

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



Kinderzimmer



Badezimmer

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



Innenhof

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

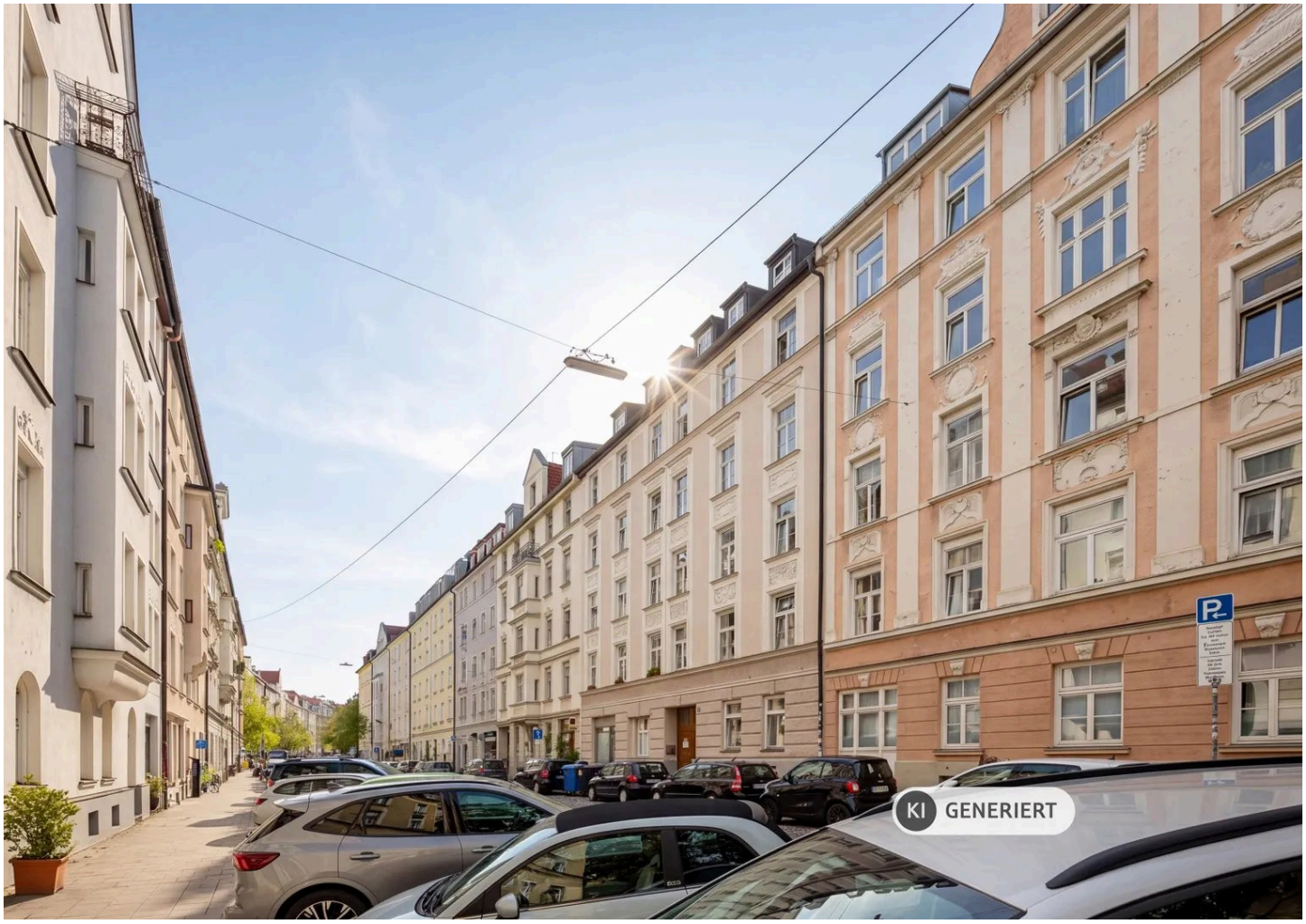
— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sonja Sendlinger

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 97

E-Mail: Sonja.Sendlinger@sis.de

Diese Immobilie online