Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010395

80335 MÜNCHEN

Wo München pulsiert – Wohnen inmitten der Isarmetropole

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 40,24 m²	2018	1,5	595.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**595.000 €**
Kaufpreis pro m²	**14.786,28 €**
Hausgeld	**234 €**
Wohnfläche	**ca. 40,24 m²**
Zimmer	**1,5**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2018**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**5**
Etagen	**7**
Bad mit	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**

Fahrstuhl	**Personen**
Möbliert	**voll**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**50.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**23.09.2028**
Ausstellungsdatum	**24.09.2018**
Endenergiebedarf	**59,3 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service



Außenaufnahme

Objektbeschreibung

Eingebettet in das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen Münchner Postfuhramts präsentiert sich diese außergewöhnliche Eigentumswohnung im 5. Obergeschoss des exklusiven Wohngebäudes „Le Blanc“. Der von dem renommierten Basler Architekturbüro Christ & Gantenbein entworfene und 2018 fertiggestellte Neubau fügt sich mit seinen sieben Geschossen und insgesamt 81 Wohneinheiten selbstbewusst und zugleich harmonisch in die historische Architektur des Areals ein. Charakteristisches Merkmal ist die markante Fassade aus weiß glasierten, leicht strukturierten Klinkerriemchen, deren helle Materialität nicht nur das Erscheinungsbild prägt, sondern zugleich namensgebend für das Projekt „Le Blanc“ wurde. Die besondere Kubatur des Gebäudes schafft innerhalb des historischen Ensembles einen geschützten Wohnhof und verbindet auf bemerkenswerte Weise zeitgenössische Architektur mit der Geschichte des ehemaligen Postareals.

Bereits beim Betreten des Gebäudes wird der außergewöhnliche Qualitätsanspruch der Wohnanlage spürbar. Das repräsentative Entrée erinnert mit seiner hochwertigen Gestaltung vielmehr an die Lobby eines modernen Designhotels als an den Eingangsbereich eines klassischen Mehrfamilienhauses und vermittelt unmittelbar die besondere Wertigkeit des Ensembles. Von hier aus führt der Personenaufzug komfortabel bis in das 5. Obergeschoss.

Die angebotene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 40,26 m² und überzeugt durch eine ebenso moderne wie durchdachte Raumkonzeption. Eine flächendeckende Fußbodenheizung sorgt in Verbindung mit der großzügigen Raumhöhe von ca. 2,70 Metern für ein ausgesprochen angenehmes Wohngefühl und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Unmittelbar links des Eingangsbereichs befindet sich das großzügig dimensionierte, innenliegende Badezimmer. Eine große, bodengleiche Walk-in-Dusche, ausgewählte Sanitärausstattung von Villeroy & Boch, ein Handtuchheizkörper sowie ein eigener Waschmaschinenstellplatz verbinden Funktionalität mit einer zeitlos-eleganten Gestaltung.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

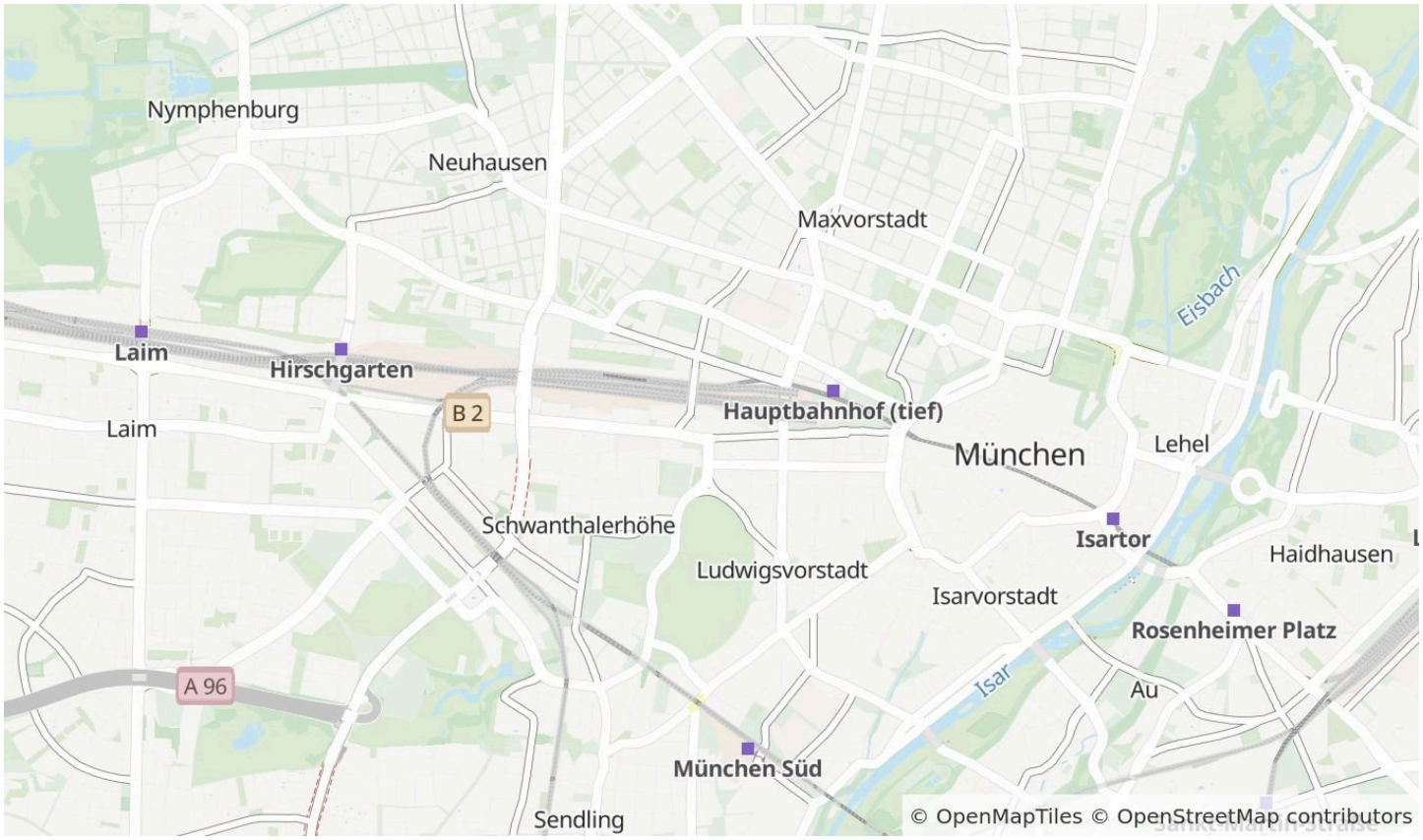
Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Schlafbereich. Dank des L-förmigen Grundrisses entstehen trotz der kompakten Wohnfläche klar voneinander wahrnehmbare Bereiche für Wohnen, Kochen und Schlafen, ohne dass der offene Charakter des Apartments verloren geht. Die großzügige Fensterfront lässt viel Tageslicht in die Räume und eröffnet aus dem 5. Obergeschoss einen weiten Blick über die westliche Münchner Stadtkulisse. Ein elektrisch steuerbarer Sonnenschutz ermöglicht dabei auch an sonnenreichen Tagen ein angenehmes Raumklima.

Ein besonderer Vorteil des Angebots liegt in seiner vollständigen Ausstattung: Sowohl die hochwertige Einbauküche einschließlich der Elektrogroßgeräte als auch das vorhandene Mobiliar sind bereits im Kaufpreis enthalten und werden mitveräußert. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, die ein unmittelbar bezugsfertiges Stadtapartment suchen, sondern insbesondere auch für Kapitalanleger, die eine zeitgemäße und möblierte Vermietung ohne umfangreiche zusätzliche Investitionen anstreben.

Auch außerhalb der Wohnung setzt sich der hohe Nutzwert fort. Im Untergeschoss steht ein eigenes, nicht einsehbares Kellerabteil zur Verfügung. Darüber hinaus gehört ein Tiefgarageneinzelstellplatz zum Angebot, der mit einer eigenen Wallbox ausgestattet ist und damit den Anforderungen moderner Elektromobilität bereits Rechnung trägt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf insgesamt 234,00 €, wovon 23,00 € auf den Tiefgaragenstellplatz entfallen. Der umlagefähige Anteil beträgt jährlich 1.593,12 € für die Wohnung sowie weitere 139,40 € für die Tiefgarage. Zum 01.01.2025 verfügte die Wohnungseigentümergemeinschaft über eine Erhaltungsrücklage von rund 267.189,71 €.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



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

Lagebeschreibung

Zentralität ist in München ein Privileg. Hier wird sie zum Lebensgefühl. Inmitten eines der spannendsten urbanen Räume der Stadt verbindet die Lage des Wohnensembles LE BLANC die unmittelbare Nähe zur Münchner Innenstadt mit moderner Architektur, gewachsener Nachbarschaft und einer außergewöhnlichen Vielfalt an Möglichkeiten.

Das Umfeld erzählt dabei seine ganz eigene Geschichte. Die charakteristische Architektur des ehemaligen Postareals trifft auf zeitgemäße Stadtentwicklung und schafft ein Quartier mit besonderer Identität. Rund um die Arnulfstraße, den Arnulfpark und die Hackerbrücke zeigt sich München lebendig und vielseitig: individuelle Cafés und Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, etablierte Unternehmen und alltägliche Infrastruktur liegen ebenso selbstverständlich in der Nähe wie bekannte Münchner Institutionen. Mit dem traditionsreichen Augustiner-Keller und dem Circus Krone befinden sich zwei echte Münchner Klassiker nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die eigentliche Qualität dieser Lage zeigt sich jedoch in den außergewöhnlich kurzen Wegen. Über die Hackerbrücke öffnet sich die Münchner Innenstadt praktisch vor der Haustür. Stachus, Altstadt und Marienplatz sind ebenso schnell erreichbar wie die kulturell geprägte Maxvorstadt mit ihren Museen, Galerien, Hochschulen und einer vielfältigen Gastronomieszene. Ob ein spontanes Abendessen in der Innenstadt, ein Besuch im Kunstareal oder ein entspannter Nachmittag in einem der zahlreichen Cafés – München lässt sich von hier aus unmittelbar erleben.

Gleichzeitig bietet die Lage ein Maß an Mobilität, das selbst für innerstädtische Verhältnisse außergewöhnlich ist. Die nahegelegene S-Bahn-Station Hackerbrücke, verschiedene Straßenbahnverbindungen sowie der schnell erreichbare Münchner Hauptbahnhof schaffen eine hervorragende Vernetzung mit nahezu allen Teilen der Stadt, dem Flughafen und dem Münchner Umland. Auch mit dem Fahrrad lassen sich zahlreiche innerstädtische Ziele komfortabel in wenigen Minuten erreichen.

Trotz dieser ausgeprägten Urbanität bleibt Raum für Rückzug und Freizeit. Die Grünflächen des Arnulfparks ergänzen das städtische Umfeld, während größere Münchner Erholungsräume bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. So entsteht eine seltene Kombination: die Energie einer Metropole unmittelbar vor der eigenen Haustür – verbunden mit der Möglichkeit, sich jederzeit bewusst aus ihr zurückzuziehen.

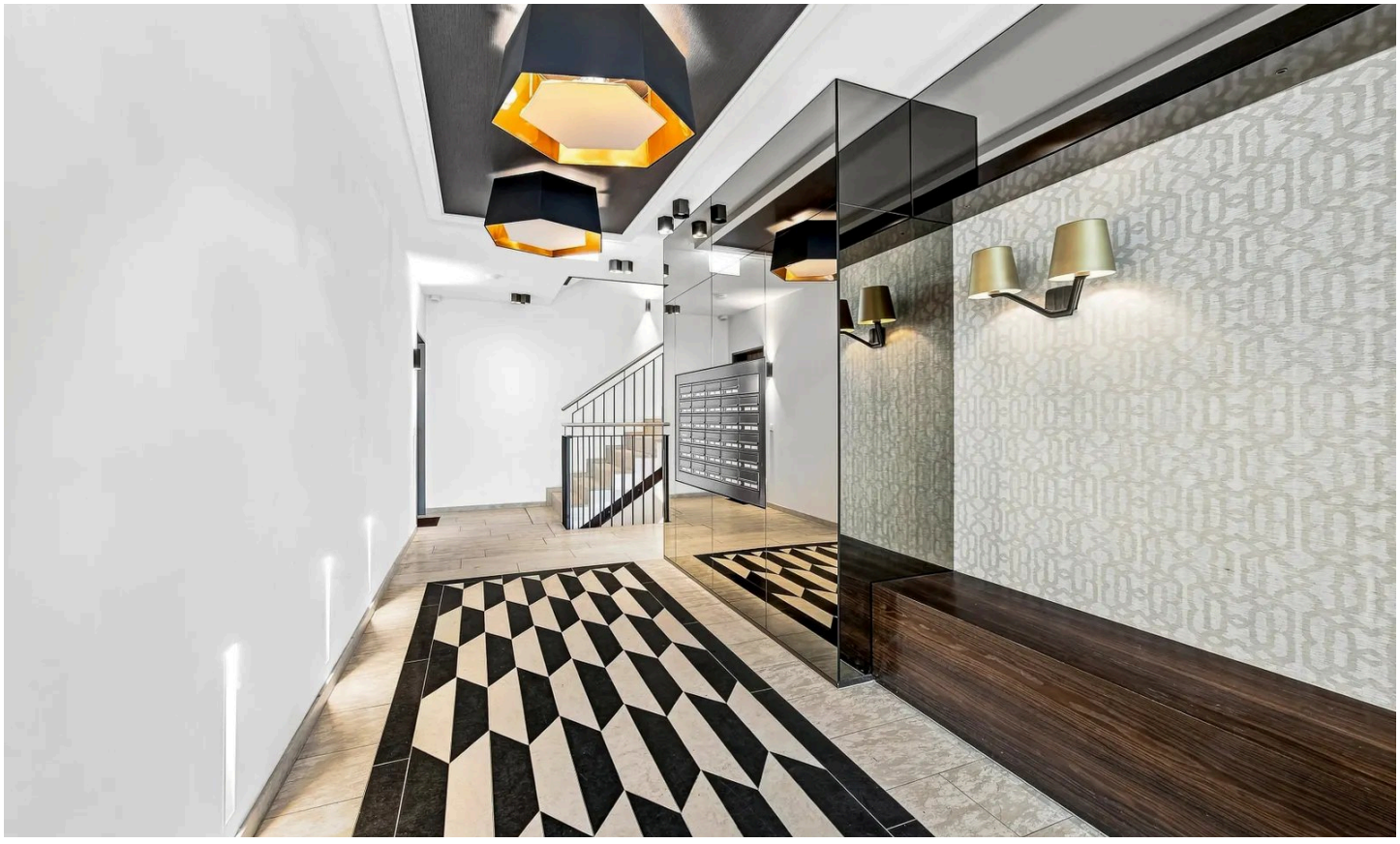
Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Eine Adresse für Menschen, die München nicht aus der Distanz erleben möchten. Sondern mittendrin.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Hauseingang

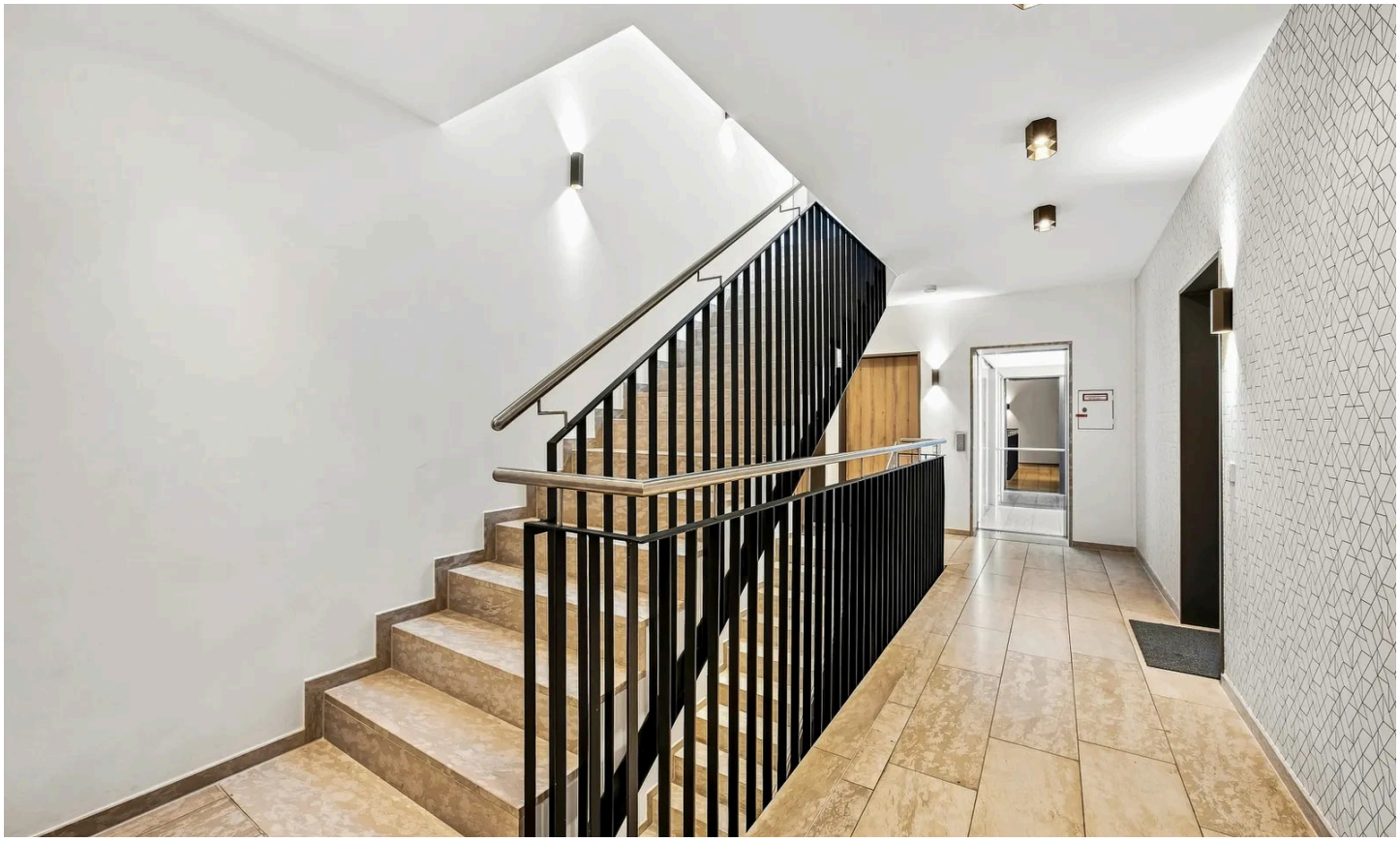


Hauseingang

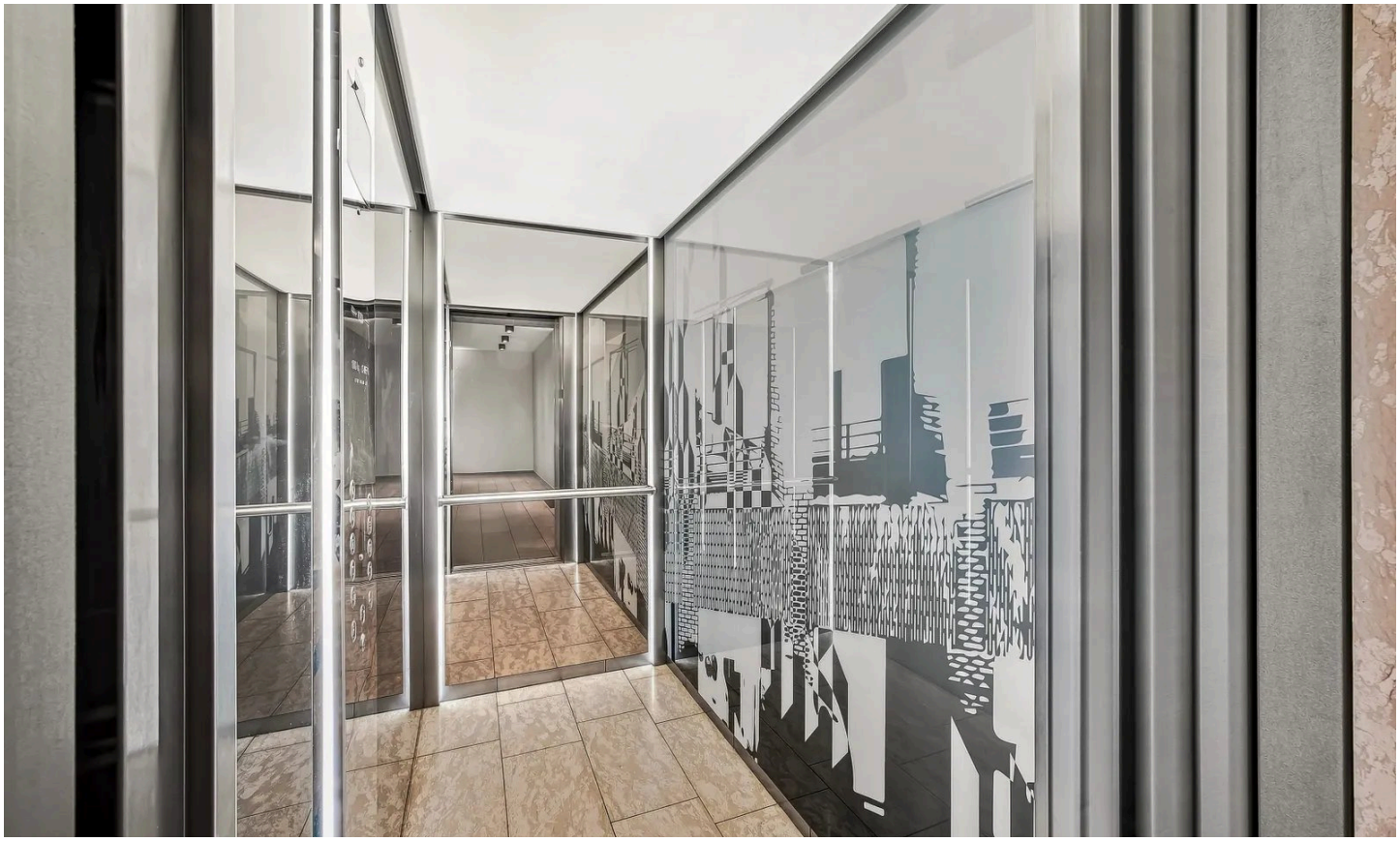
Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Treppenhaus

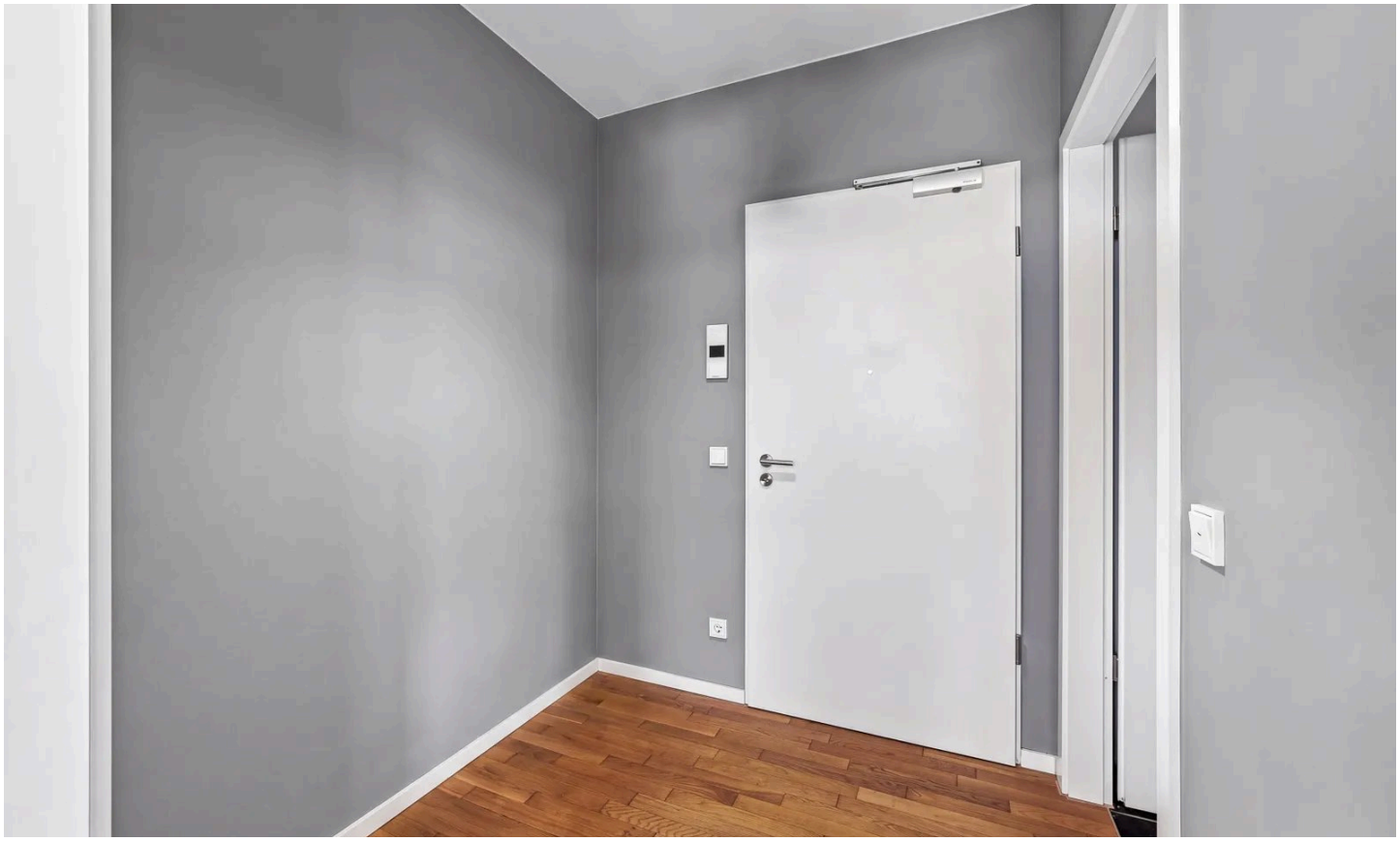


Aufzugsanlage

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Flur



KI-generiert: Wohnbereich

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Schlafbereich



KI-generiert: Küche

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Badezimmer

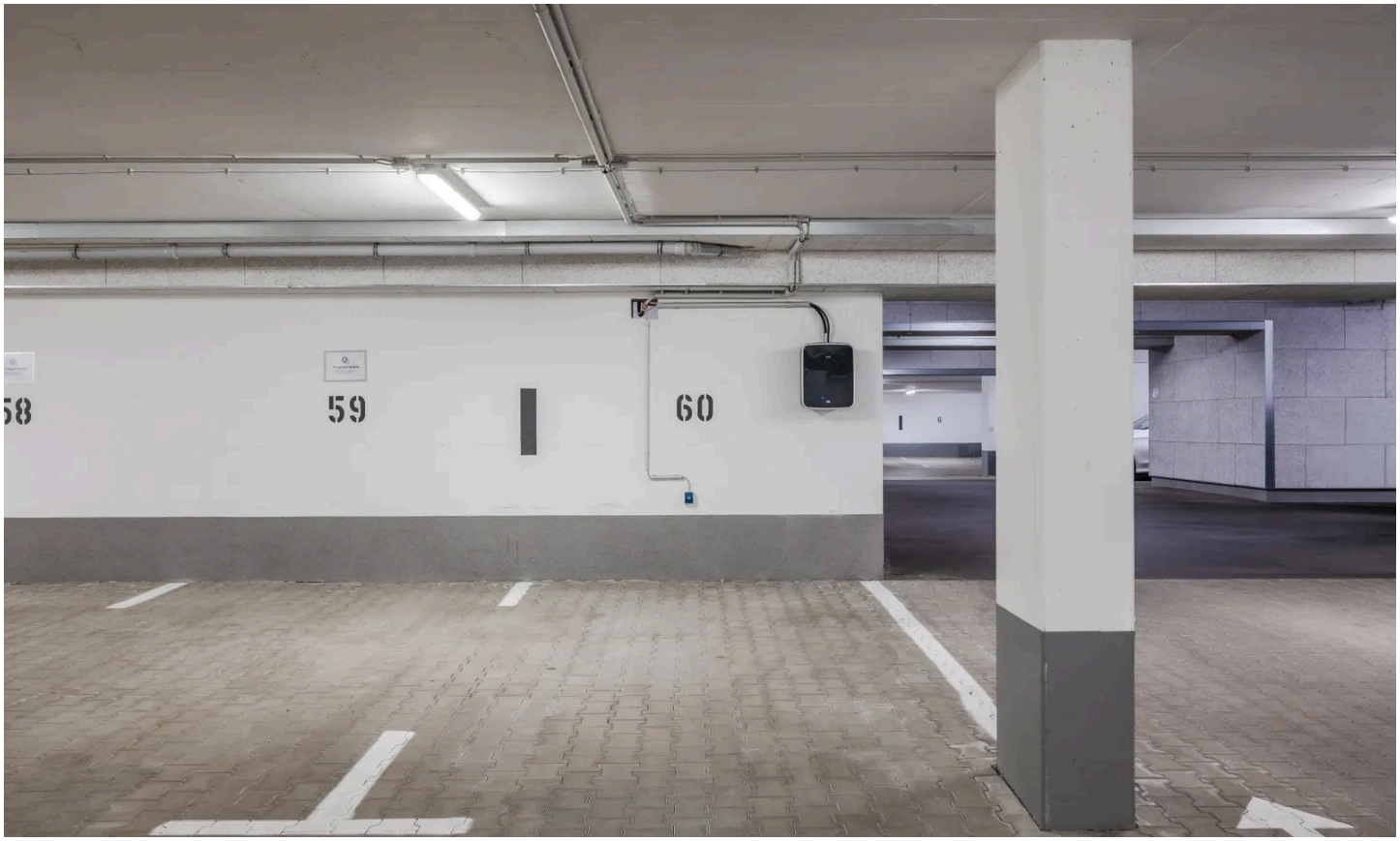


KI-generiert: Badezimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Tiefgaragenstellplatz

Sparkassen
Immobilien-Service

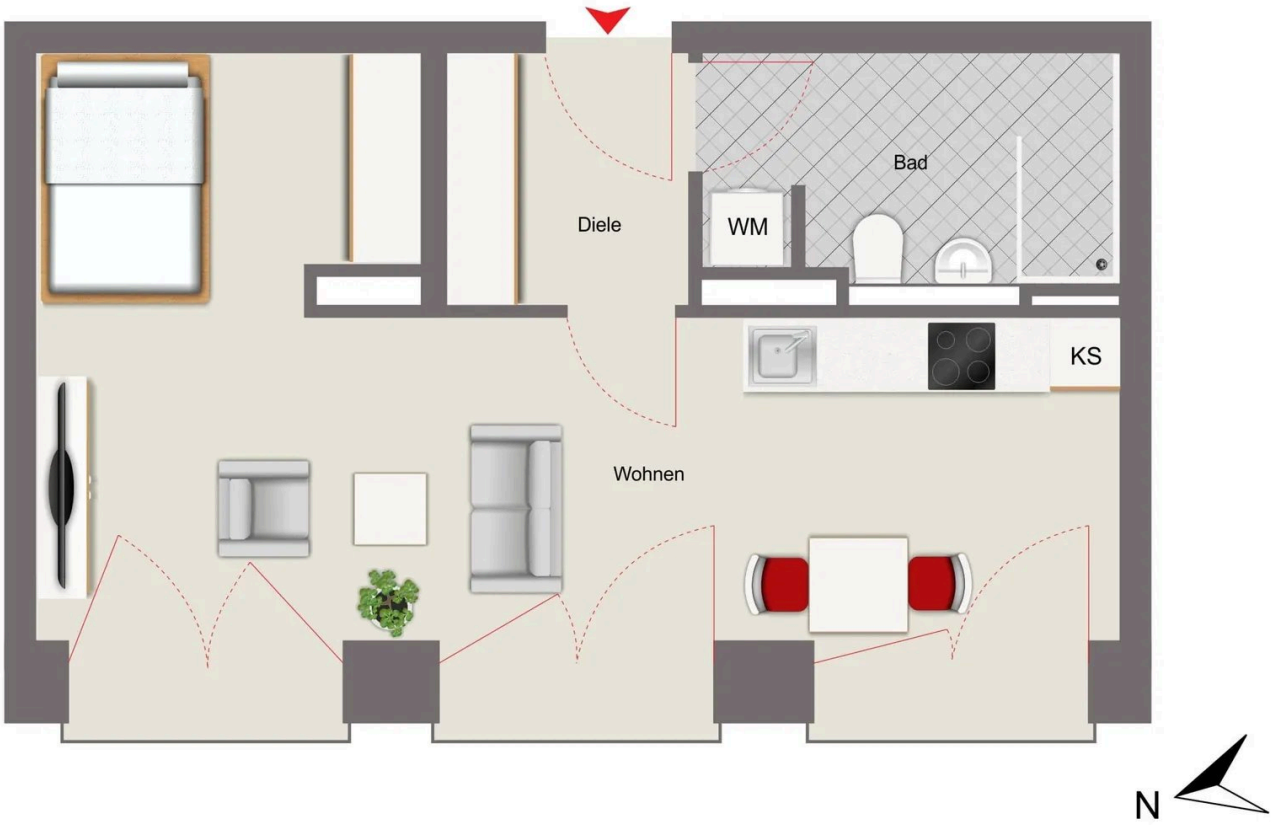
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



5. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— elektrische Rollläden

— Videogegensprechanlage

— Fahrradraum/ -keller

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.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Rajic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 88

E-Mail: Daniel.Rajic@sis.de

Diese Immobilie online