Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010832

80333 MÜNCHEN

Altbaujuwel um 1900 in Bestlage der Maxvorstadt – Stilvolle Eleganz auf ca. 180 m²

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 180 m²	1902	6	2.800.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**2.800.000 €**
Kaufpreis pro m²	**15.555,56 €**
Hausgeld	**717 €**
Wohnfläche	**ca. 180 m²**
Zimmer	**6**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2025**
Baujahr	**1902**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Denkmalschutzobjekt	**Ja**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**5**

Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**2,975 %**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de



Bibliothek

Objektbeschreibung

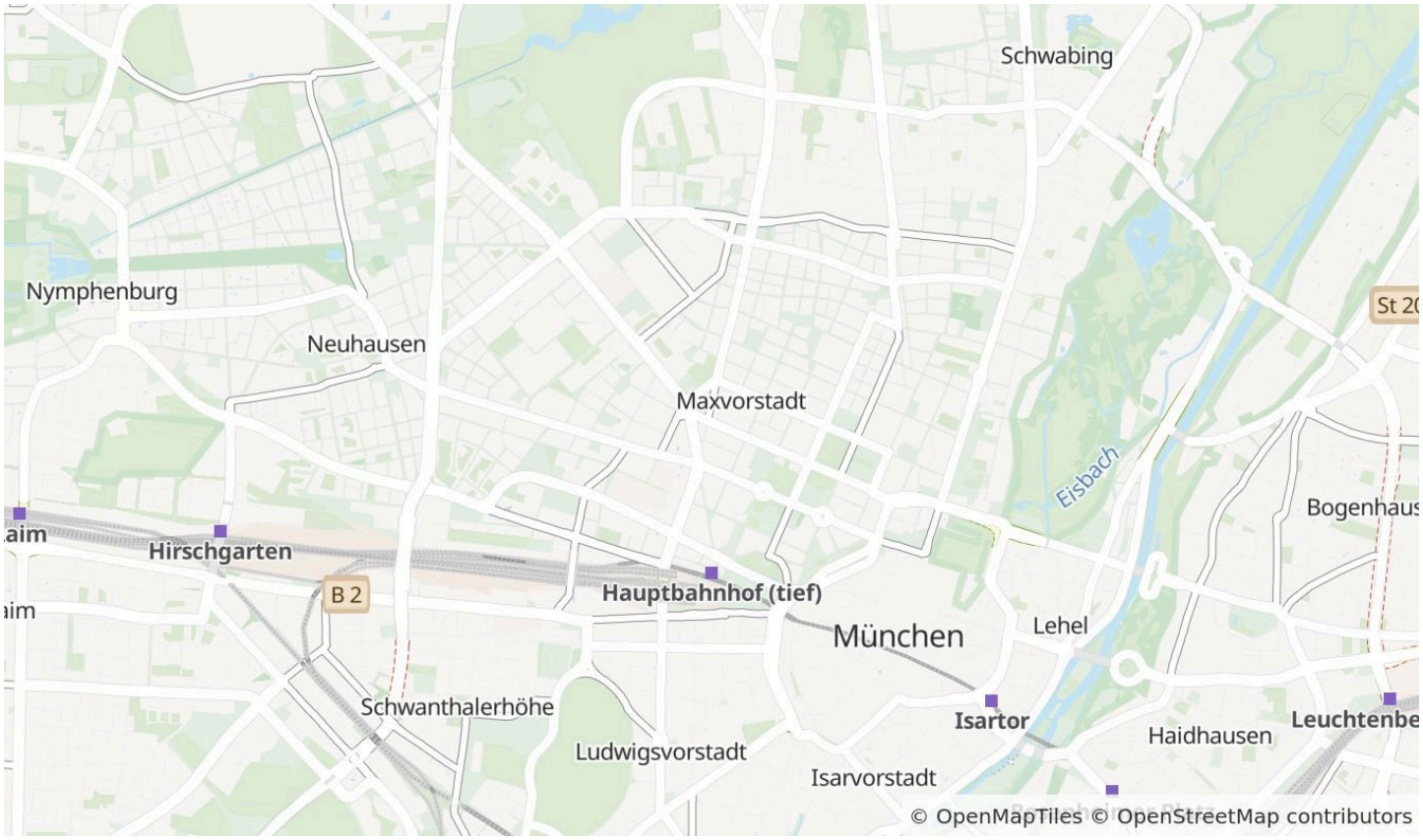
In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens präsentiert sich diese außergewöhnliche, denkmalgeschützte Altbauwohnung aus der Zeit um 1900 als seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Architektur. Auf rund 180 m² Wohnfläche vereinen sich historische Eleganz, großzügige Raumproportionen und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre zu einem Zuhause mit repräsentativem Charakter.
Bereits das großzügige, zentrale Foyer vermittelt einen eindrucksvollen ersten Eindruck. Von hier aus erschließen sich die lichtdurchfluteten Wohnräume, die mit beeindruckenden Deckenhöhen von ca. 3,40 m, kunstvollen Stuckelementen, originalen Kassettenfenstern und edlem Fischgrätparkett.
Das knapp 45m² große Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung, es bietet einen repräsentativen Rahmen für stilvolles Wohnen und gesellige Stunden. Die angrenzende Bibliothek schafft einen ruhigen Rückzugsort – ideal als Lesezimmer, Homeoffice oder stilvoller Salon.
Ein architektonisches Highlight ist der leicht erhöhte Essbereich auf einer Empore. Hier finden acht bis zehn Gäste bequem Platz und genießen ein außergewöhnliches Ambiente für gemeinsame Abende und besondere Anlässe. Die unmittelbar angrenzende Küche verfügt über einen Zugang zu einem kleinen Balkon, der zum Frühstück im Freien oder einer kurzen Auszeit einlädt.
Der private Bereich der Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Hauptschlafzimmer und einem komfortablen Masterbad en suite, das den Charakter einer privaten Rückzugsoase unterstreicht.
Im Untergeschoss befindet sich ein weiterer, separater Wohnbereich mit eigenem Duschbad. Dieser eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereich und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Diese besondere Immobilie verbindet den unverwechselbaren Charme eines klassischen Münchner Altbaus mit einer großzügigen Grundrissgestaltung und einer Lage, die ihresgleichen sucht. Die Maxvorstadt zählt zu den renommiertesten Stadtvierteln der Landeshauptstadt und begeistert mit ihrer einzigartigen Mischung aus Kultur, Architektur, urbanem Leben und kurzen We-

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de

gen zu Museen, Universitäten, Cafés, Restaurants sowie den schönsten Plätzen der Münchner Innenstadt.

Die Wohnung wird im Rahmen des Sale&Lease back Modells ausschließlich zur Kapitalanlage angeboten, ein Eigenbedarf ist zunächst ausgeschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 6.000,00 Euro.
Eine Besichtigung wird gerne nach Absprache und Bonitätsnachweis gewährt.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de



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

Lagebeschreibung

In dem innenstadtnahen 3. Stadtbezirk mit seinen vielen Museen und der sehenswerten Architektur wohnen ca. 53.000 Münchner. Die Bebauung ist geprägt von mehrgeschossigen Straßenzügen, in denen sich schöne Altbauten mit modernen Gebäuden bestens ergänzen. Die Verkehrsanbindung ist mit mehreren U-Bahn-Linien (U2 und U8), Trambahn und Bussen optimal, das Zentrum ist nur wenige Minuten entfernt. Die Maxvorstadt ist mit dem Königsplatz, seinen Pinakotheken und der Ludwigstraße eines der architektonisch sehenswertesten Viertel. Durch die drei Hochschulen und die vielen kleinen Büros ist das Viertel sehr lebendig. Die Münchner Altstadt grenzt gleich daran an, ebenso der Englische und der Botanische Garten. Die Maxvorstadt ist eines der beliebtesten Viertel der Landeshauptstadt. Kein Wunder, denn die zahlreichen kulturellen Angebote, die interessanten Bauwerke und die vielfältige Gastronomie, die bei den vielen dort lebenden Studenten sehr beliebt ist, verleihen dem Stadtbezirk zusätzlich einen ganz besonderen jugendlichen Charme. In den letzten Jahren wurde hier eine ganze Reihe neuer Bauprojekte umgesetzt, vor allem im hochwertigen Bereich.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de



Essbereich



Essen mit Blick auf Küche

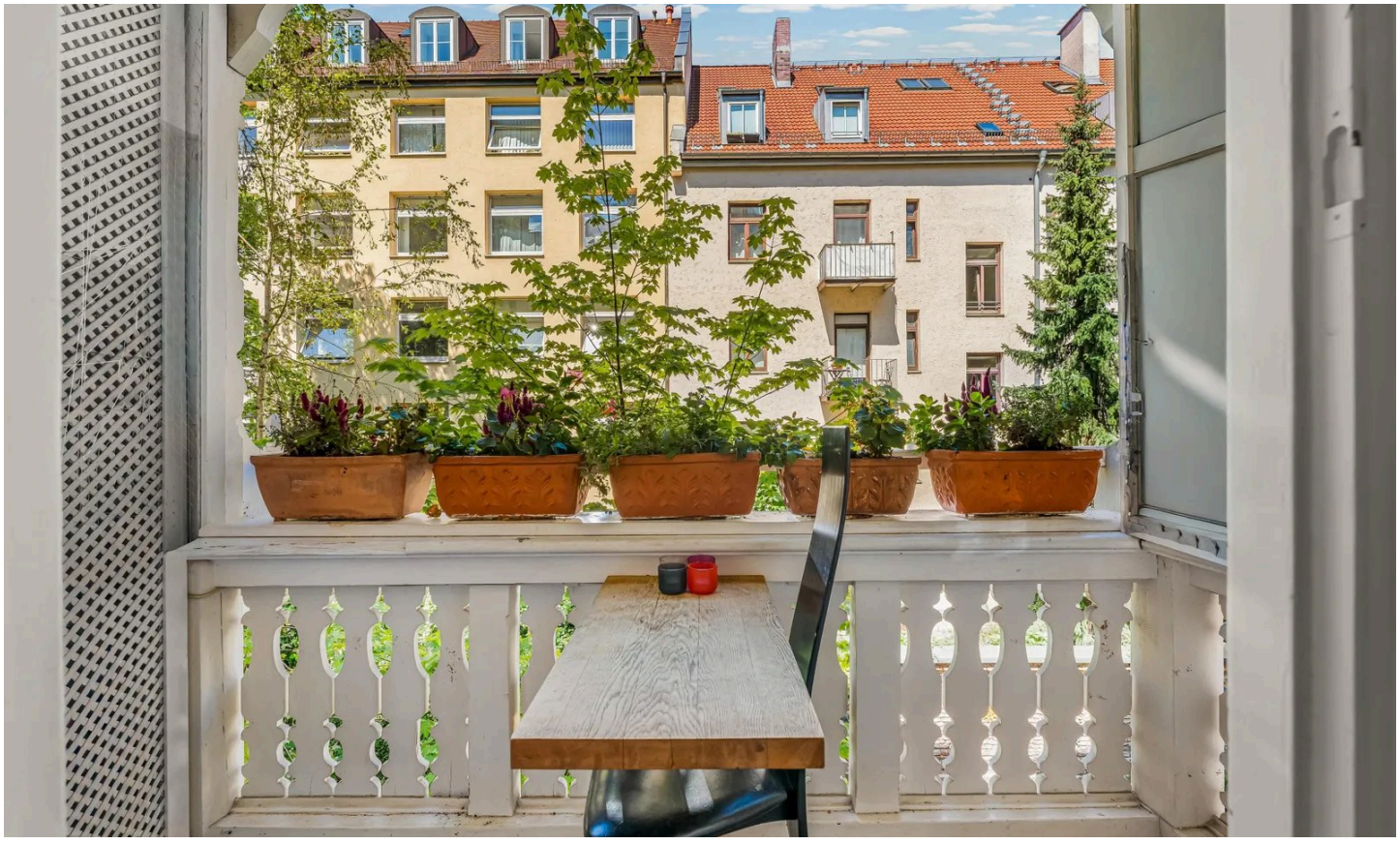
Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



Küche



Kleiner Balkon

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



Eingangsbereich



Hauptschlafzimmer

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



Bad en Suite



Wohnbereich im Erdgeschoss

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



Schlafen im Erdgeschoss

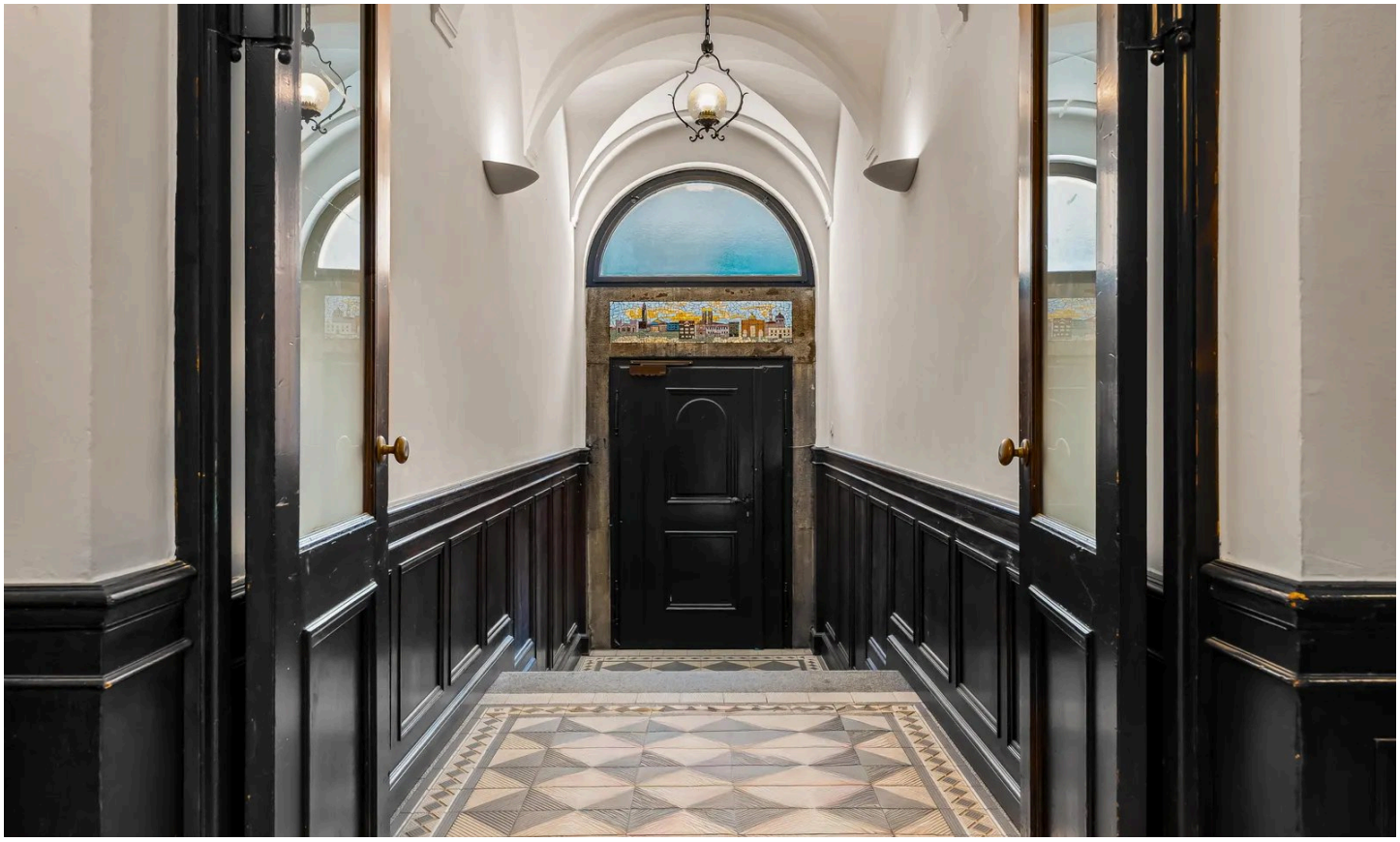


Duschbad im Erdgeschoss

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



Hauseingangsbereich



Gemeinschaftsbereich im Garten

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



Hausansicht



Hausansicht

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

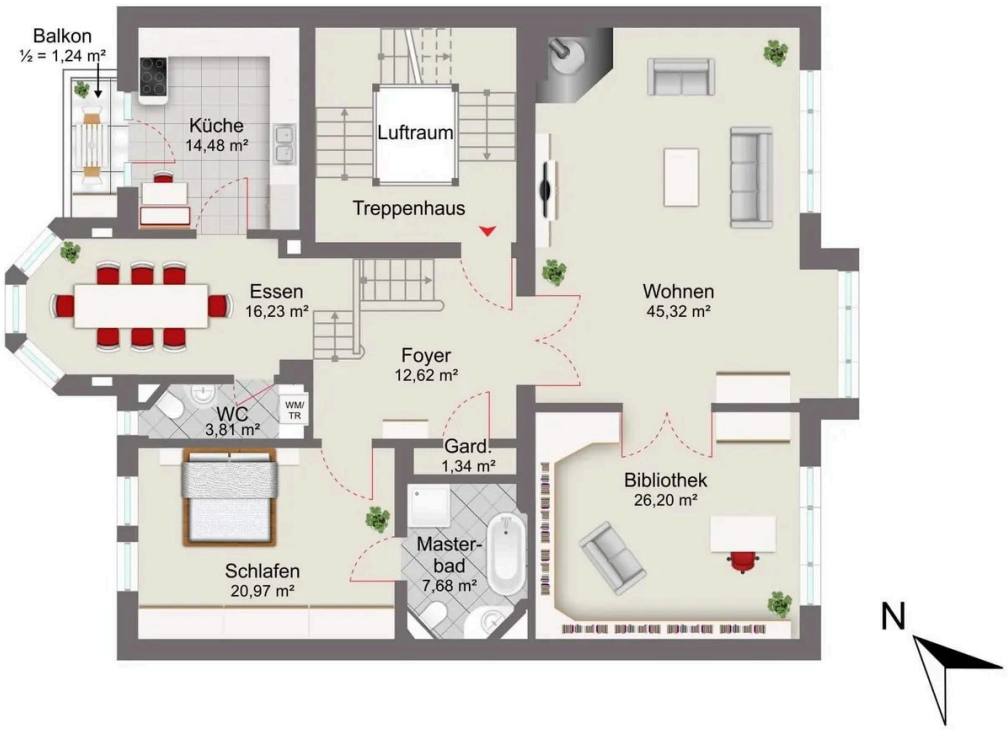
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



1. Obergeschoss

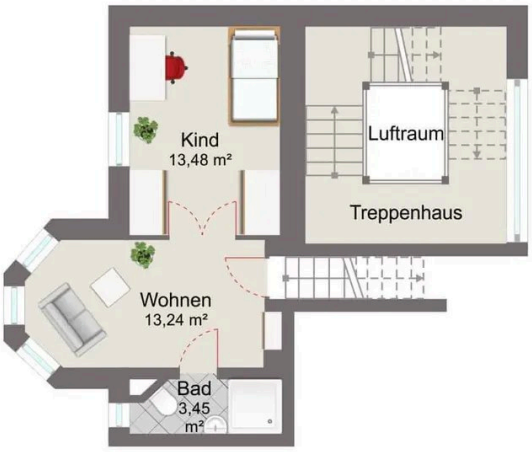
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de





Zwischengeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

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 Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Bastian Nießeler

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 84

E-Mail: Bastian.Niesseler@sis.de

Diese Immobilie online