Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011748

80538 MÜNCHEN

Luxuriöse Gartenresidenz in Premiumlage - Direkt am Englischen Garten

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER
ca. 92,23 m²	2013	2



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Hausgeld	**502 €**
Wohnfläche	**ca. 92,23 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**Sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2013**
Kategorie	**Luxus**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**

Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**45.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**22.08.2034**
Ausstellungsdatum	**23.08.2024**
Endenergieverbrauch	**20,73 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Elektroenergie, Nahwärme**
Befeuerungsart	**Elektro, Fernwärme**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Architektur

Objektbeschreibung

Direkt am südlichen Eingang des Englischen Gartens präsentiert sich diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Gartenwohnung als stilvolle Kombination aus urbaner Eleganz und privater Rückzugskultur. Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und eine zeitlose Formensprache.

Bereits das repräsentative Entrée vermittelt ein besonderes Wohngefühl. Edle Natursteinböden, eine bewusst inszenierte Lichtarchitektur mit designorientierten Okio-Leuchten sowie die geschwungene Treppenführung mit Glas- und Metallakzenten schaffen eine Atmosphäre, die eher an eine moderne Boutique-Residenz als an einen klassischen Neubau erinnert. Großzügige Raumhöhen und die ruhige, elegante Gestaltung unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses.

Die Wohnung selbst verbindet durchdachte Raumplanung mit hochwertiger Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich fließend zur Terrasse und in den privaten Garten – ein geschützter Außenraum, der den Wohnbereich erweitert und in den Sommermonaten zum zweiten Wohnzimmer wird. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum.

Die offen gestaltete Küche mit eleganter Theke fügt sich nahtlos in das Wohnkonzept ein und schafft eine moderne, kommunikative Atmosphäre.

Der Masterbereich bildet einen privaten Rückzugsort mit hochwertig ausgestattetem Ensuite-Badezimmer. Doppelwaschbecken, eine großzügige Walk-in-Dusche und eine klare, zeitlose Gestaltung unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Ein separates Gäste-WC am Entrée sowie eine durchdachte Garderobenlösung ergänzen den intelligent konzipierten Grundriss.

Auch technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche: extrahohe Innentüren (ca. 2,50 m), 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster,

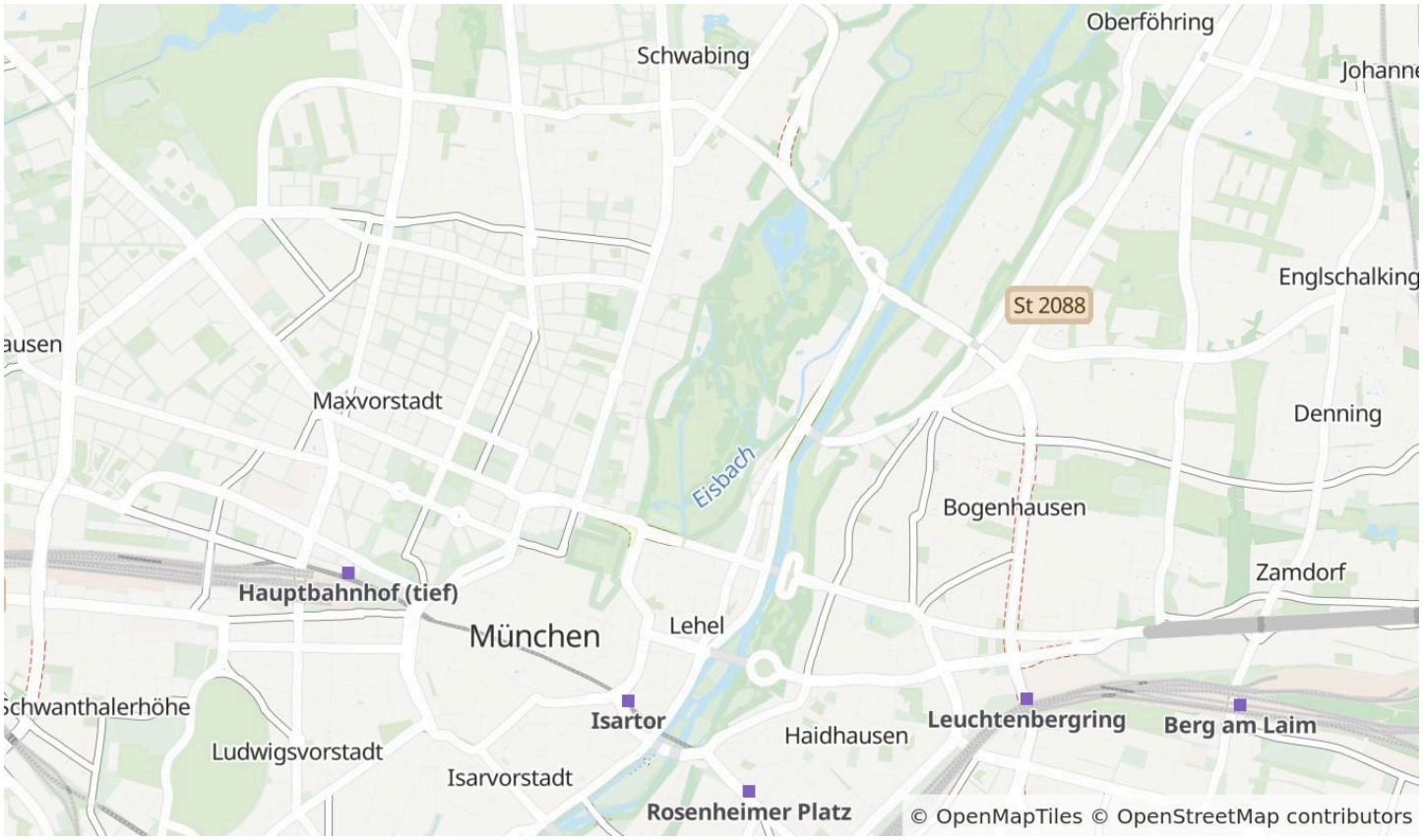
Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

steuerbare Metallraffstores über BUS-System sowie eine individuell regulierbare Fußbodenheizung stehen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die hochwertige Licht- und Beschattungstechnik ermöglicht verschiedene Lichtszenarien und unterstreicht die architektonische Klarheit der Räume.

Die komfortable Erreichbarkeit über zwei Aufzüge unterstreicht den Residenzcharakter des Hauses. Ein privater Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit integrierter Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge komplettiert das Angebot und verbindet exklusives Wohnen mit zukunftsorientierter Mobilität.

Diese Immobilie steht für ein bewusst gestaltetes Wohnkonzept: klare Architektur, hochwertige Materialien und ein durchgängiger Anspruch an Design, Komfort und Privatsphäre.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



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

Lagebeschreibung

Lage – Direkt am Englischen Garten. Im Herzen des Lehels.

Das Lehel zählt zu den traditionsreichsten und elegantesten Wohnadressen Münchens. Geprägt von historischen Stadtpalais, stilvollen Fassaden und einer gewachsenen Nachbarschaft verbindet dieser Stadtteil architektonische Substanz mit urbaner Exzellenz.

Die Wohnung liegt unmittelbar am südlichen Zugang des Englischen Gartens – einer der bedeutendsten innerstädtischen Parkanlagen Europas. Morgendliche Laufrunden, Spaziergänge entlang der Isar oder ein kurzer Weg zum Monopteros gehören hier zum Alltag.

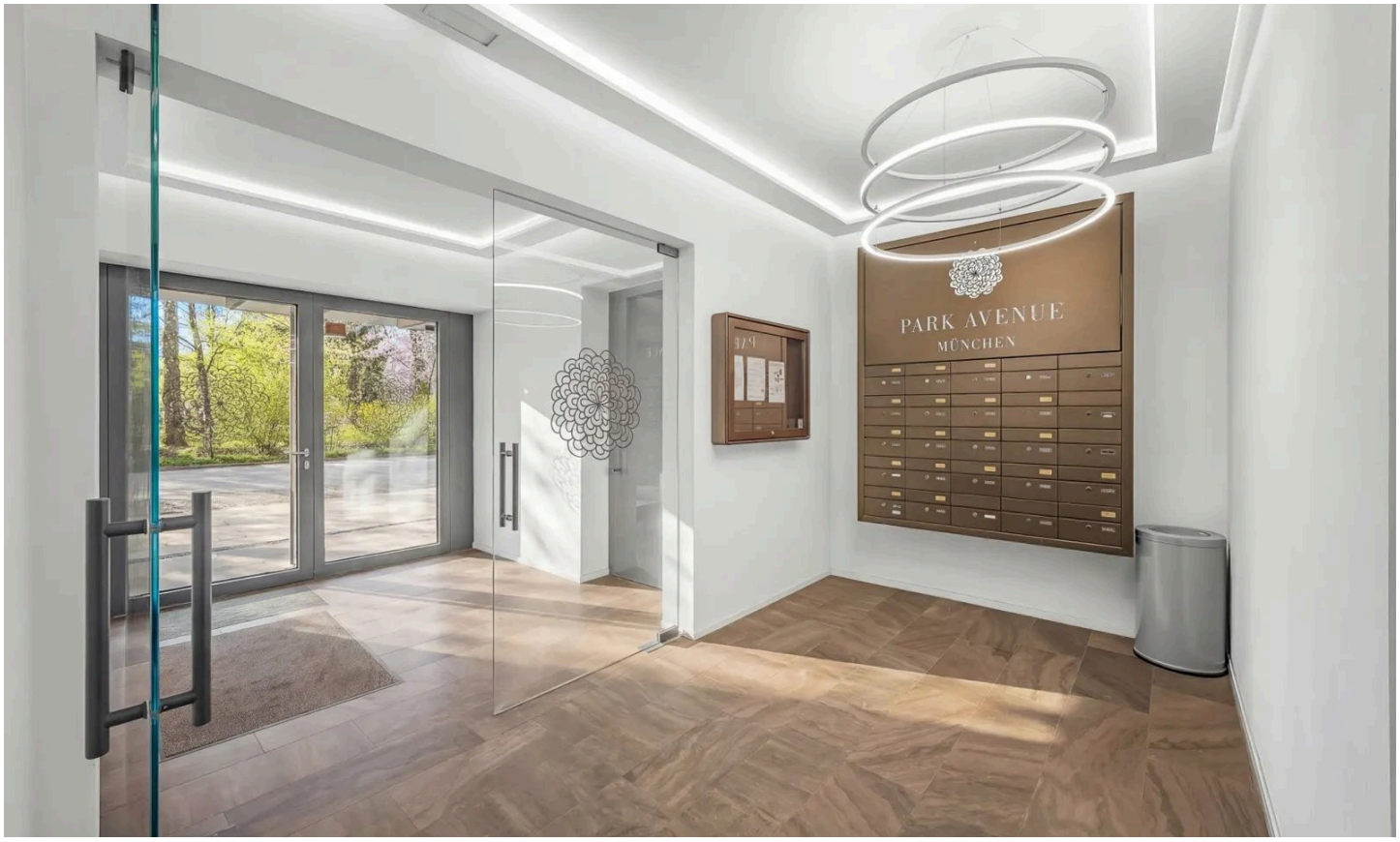
Kulturelle Highlights wie das Haus der Kunst, das Bayerische Nationalmuseum oder die Pinakotheken befinden sich in komfortabler Distanz. Die Münchner Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und der gehobenen Gastronomie ist ebenso schnell zu erreichen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Tramlinie 16 sowie mehrere Buslinien sind in fußläufiger Nähe, die U-Bahn-Station Lehel (U4/U5) gewährleistet eine schnelle Verbindung in alle Richtungen der Stadt. Der Isartor-Bahnhof mit Anschluss an die Stammstrecke ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.
Der Hauptbahnhof sowie die Autobahn A94 sind gut angebunden, der Flughafen München ist sowohl per S-Bahn als auch mit dem PKW komfortabel erreichbar.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Zugang zum Englischen Garten



Entreé

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Entreé



Stilvoller Wohnbereich

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



offene Küche mit Theke



Schlafzimmer in Gartenrichtung

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Bad en Suite



Masterbad

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Gäste WC



Aufzug

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Tiefgarage

Sparkassen
Immobilien-Service

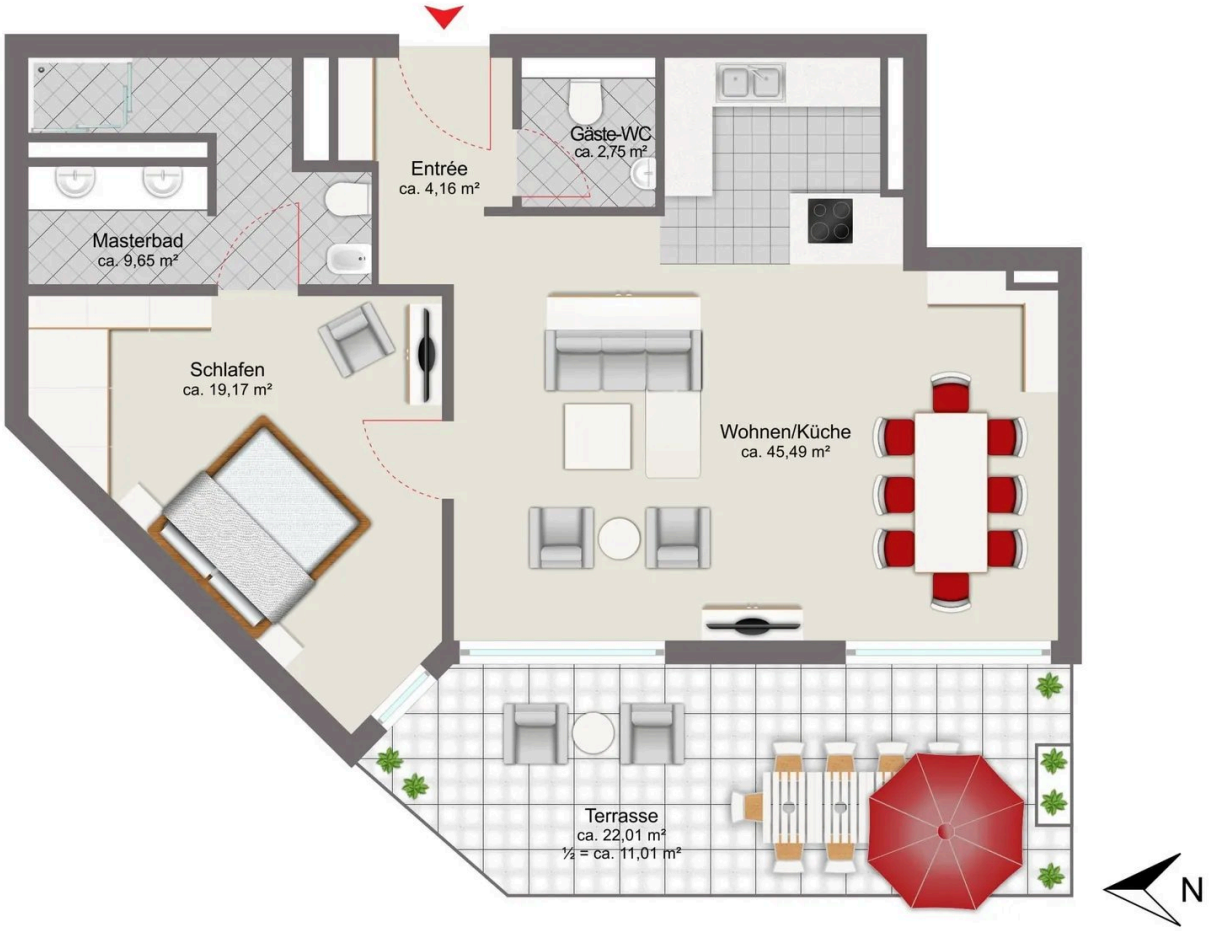
25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Architektur & Raumgefühl

— * Extrakhohe Innentüren (ca. 2,50 m)

— * Holz-Alu-Fenster, 3-fach verglast

— * Metallraffstores, steuerbar über BUS-System

— Technische Exzellenz

— * BUS-System für Heizung, Licht und Beschattung inkl. Lichtszenarien

— * Dezentrale Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung

— * Video-Gegensprechanlage

— * Fußbodenheizung, individuell regulierbar

— Bad-Highlights

— * hochwertige Waschtische

— * Dornbracht Armaturen

— * Corian-Oberflächen

— * Walk-in-Dusche mit Rainshower

— Interior & Einbauten

— * Maßgefertigte Einbauten sowie Maßgefertigte Einbauküche

— * Hinterleuchtete Spiegel

— * indirektes Lichtkonzept

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 Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jessica Gesenberg

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 98

E-Mail: Jessica.Gesenberg@sis.de

Diese Immobilie online