Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011838

80469 MÜNCHEN

Erstbezug, Exklusiv, außergewöhnlich Premiumresidenz in Bestlage im Glockenbachviertel

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 159,9 m²	2021	5	2.999.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**2.999.000 €**
Kaufpreis pro m²	**18.755,47 €**
Wohnfläche	**ca. 159,9 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 2,1 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 18,8 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2026**
Nichtraucher	**Ja**
Barrierefrei	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**2021**
Kategorie	**Luxus**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**

Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
UMTS-Empfang	**Ja**
Netzwerkverkabelung	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**2**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**50.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.01.2031**
Ausstellungsdatum	**29.01.2021**
Endenergiebedarf	**76,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de

Unterkellert	**Ja**
Etage	**5**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**

Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme, KWK fossil**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



Vogelperspektive

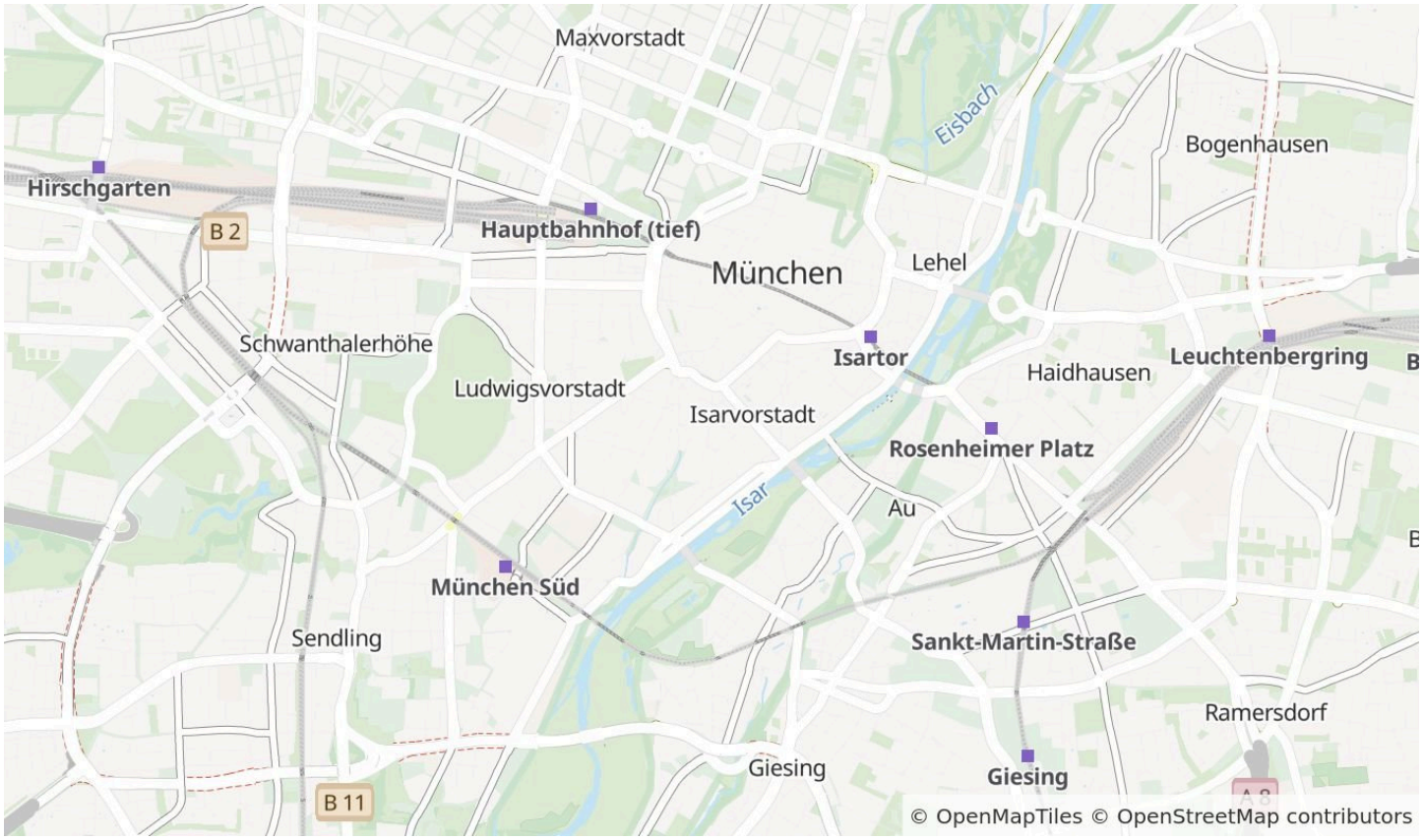
Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4- bis 5-Zimmer-Wohnung vereint großzügige Architektur, hochwertige Ausstattung und urbanes Lebensgefühl auf ganz besonderer Weise. Im 5. Obergeschoss eines exklusiv gestalteten Mehrparteienhauses mit lediglich zwölf Wohneinheiten gelegen, eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Wohnerlebnis: lichtdurchflutete Räume, ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, mehrere private Außenflächen und ein beeindruckender Blick über die Dächer der umliegenden Stadt.
Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Anspruch der Immobilie spürbar. Die Wohnung ist bequem über das repräsentative Treppenhaus oder den Lift erreichbar und präsentiert sich als Erstbezug hochwertig, stilvoll und bereit für Ihre neuen Bewohner. Eine kurzfristige Übergabe ist möglich.
Der Grundriss gliedert sich harmonisch in einen vorderen, mittleren und hinteren Wohnbereich und bietet dabei eine außergewöhnliche Kombination aus Großzügigkeit und Flexibilität.
Im vorderen Bereich empfängt Sie eine Diele, von der aus ein separater Flur zu zwei großzügig dimensionierten Zimmern führt. Diese eignen sich beispielsweise hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen praktischen Abstellraum, in dem Waschmaschine und Trockner komfortabel integriert werden können, sowie zwei stilvoll ausgestattete Duschbäder. Beide Bäder verfügen über Dusche, WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper und fügen sich mit ihrer modernen, hochwertigen Ausstattung harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.
Im Mittelpunkt der Wohnung steht der beeindruckend großzügige Wohn- und Essbereich. Dieser bietet viel Raum für repräsentatives Wohnen, stilvolle Dinner Abende und entspannte Stunden. Dank der vorhandenen Anschlüsse lässt sich hier eine großzügige offene Küche realisieren und der Wohnbereich dadurch noch stärker als zentraler Lebensmittelpunkt inszenieren.
Alternativ besteht die Möglichkeit, die Küche in einem direkt angrenzenden Raum unterzubringen. Der sich im hinteren Bereich der Wohnung im Schlafzimmer integrierte Raum bietet hierfür ideale Voraussetzungen und eröffnet zugleich die Möglichkeit, den Grundriss individuell neu zu interpretieren. Dieser lässt sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de

Durch eine entsprechende Umgestaltung kann hier ein zusätzliches,
separat nutzbares Zimmer entstehen beispielsweise als Küche, Ankleide, Arbeits- oder Gästezimmer.
Ein besonderes Highlight ist das großzügige Masterbad en Suite. Die hochwertige Ausstattung und die großzügige Raumdimension schaffen hier einen privaten Spa-Bereich. Es besteht die Möglichkeit eine eigene Sauna zu integrieren und den privaten Rückzugsort damit individuell zu vollenden.
Eine besondere Qualität dieser Wohnung sind die großzügigen Außenbereiche. Direkt an den Wohnbereich schließt sich ein weitläufiger, teilweise überdachter Balkon an, der zusätzlich auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine Terrasse, die unmittelbar vom Wohnbereich betreten werden kann, sowie über eine zweite Terrasse, die von einem der vorderen Zimmer aus erreichbar ist.
Die verschiedenen Außenflächen erweitern den Wohnraum auf eindrucksvolle Weise. Der Blick über die Dächer der umliegenden Gebäude verleiht der Wohnung ein unverwechselbares urbanes Flair und schafft gleichzeitig eine angenehme Distanz zum unmittelbaren Stadtgeschehen.
Die Wohnung ist mir einem hochwertigen Eichen-Fischgrätparkett ausgestattet, das den Räumen eine zeitlose Eleganz und eine besonders warme Atmosphäre verleiht. In Verbindung mit den großzügigen Fensterflächen entsteht ein ausgesprochen hellen und freundliches Wohnambiente.
Die Immobilie ist damit weit mehr als eine großzügige Stadtwohnung. Sie ist eine außergewöhnliche Stadtresidenz für Menschen, die Großzügigkeit, Architektur, Privatsphäre, Ruhe und urbanes Lebensgefühl miteinander verbinden möchten.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich charaktervollsten innerstädtischen Wohnlagen Münchens. Die Adresse verbindet die Vorzüge einer zentralen Innenstadtlage mit dem besonderen Charakter eines gewachsenen, architektonisch sehr anspruchsvollen Viertels.
Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, gewachsener Architektur, individuellen Boutiquen, Galerien, charmanten Cafés, ausgewählter Gastronomie und urbaner Infrastruktur. Gleichzeitig liegt die Immobilie angenehm abseits der großen touristischen Anziehungspunkte und stark frequentierter Plätze.
Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Gärtnerplatz, der Viktualienmarkt und die historische Altstadt. Die Münchner Innenstadt lässt sich damit bequem zu Fuß erleben, ohne auf die angenehme Wohnqualität des eigenen Umfelds verzichten zu müssen. Insbesondere die direkte Nähe zur Isar verstärkt den besonderen Charakter der Lage. Nur wenige Minuten entfernt beginnt ein weitläufiger Natur- und Erholungsraum, der zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden am Wasser einlädt.
Neben der hohen Aufenthaltsqualität zeichnet sich die Lage durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.
Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrerer Tram- und U-Bahn-Haltestellen befinden sich in kurzer, komfortabler Entfernung und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung innerhalb der Münchner Innenstadt sowie die angrenzenden Stadtviertel. Die nahegelegene U-Bahn-Station Frauenhoferstraße bietet mit den Linien U1, U2, U7, U8 eine direkte Anbindung an das Münchner U-Bahn-Netz. Ergänzend sorgen die Tramlinien in der näheren Umgebung für eine engmaschige Erschließung der Innenstadt. Auch der Verkehrsknoten Sendlinger Tor mit seinen zahlreichen U-Bahn- und Tramverbindungen und der Münchner Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar. Letzterer bietet eine hervorragende Anbindung an den nationalen und internationalen Fernverkehr.
Auch für den Individualverkehr bietet die Lage eine ausgezeichnete Ausgangsbasis. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine schnelle Verbindung zum Mittleren Ring und von dort zu den wichtigen Autobahnanschlüssen Münchens. Die A8, A95, A96 und A995 sowie Ausfallstraßen in Richtung des Münchner Umlands und der Alpenregion sind komfortabel erreichbar.
Zusammenfassend vereint die Lage auf sehr besondere Weise, was anspruchsvolles innerstädtisches Wohnen auszeichnet und verbindet wie kein anderes Quartier kosmopolitisches Lebensgefühl, Individualität und urbanen Lifestyle.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



Außenansicht



Treppenhaus

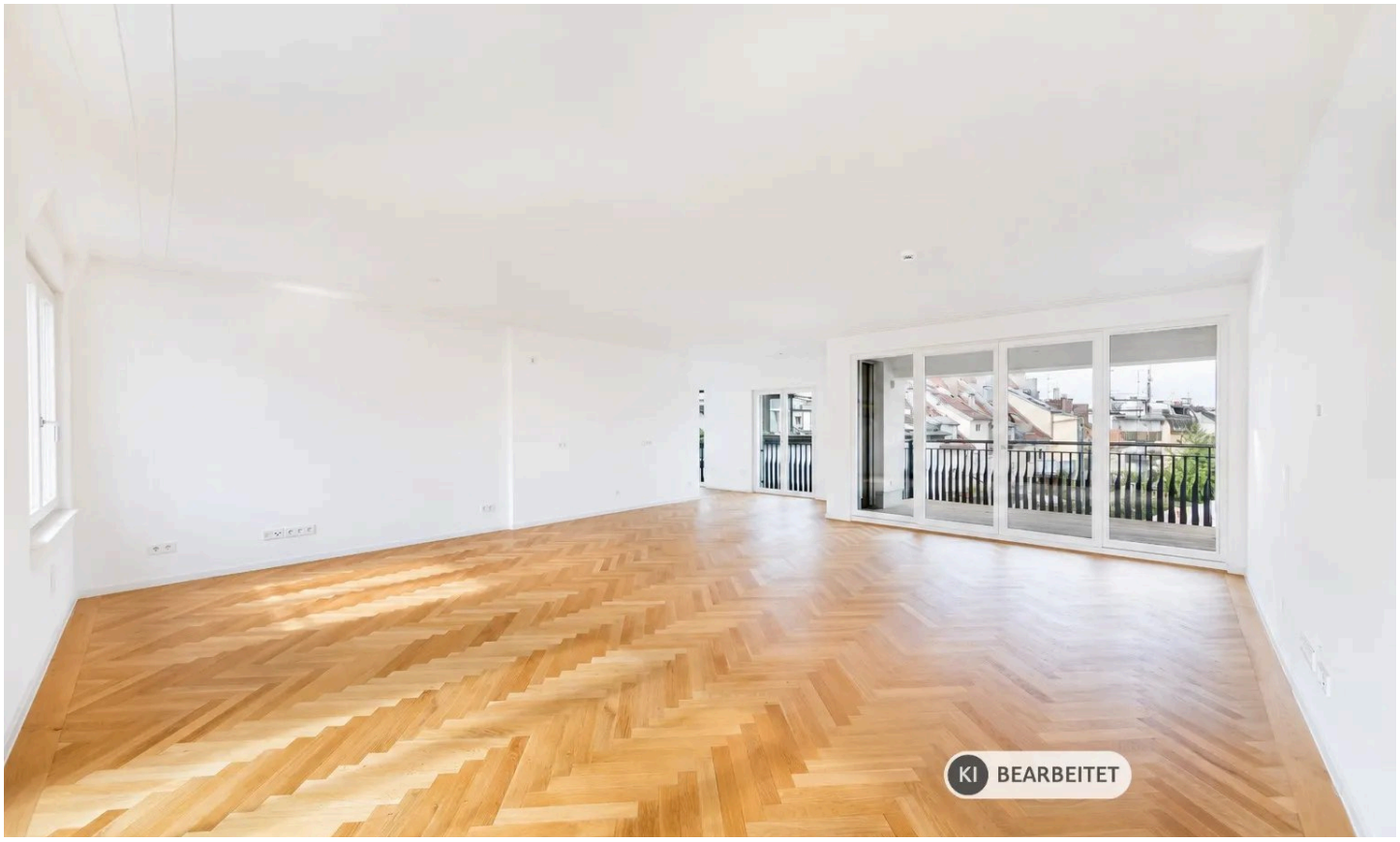
Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Diele

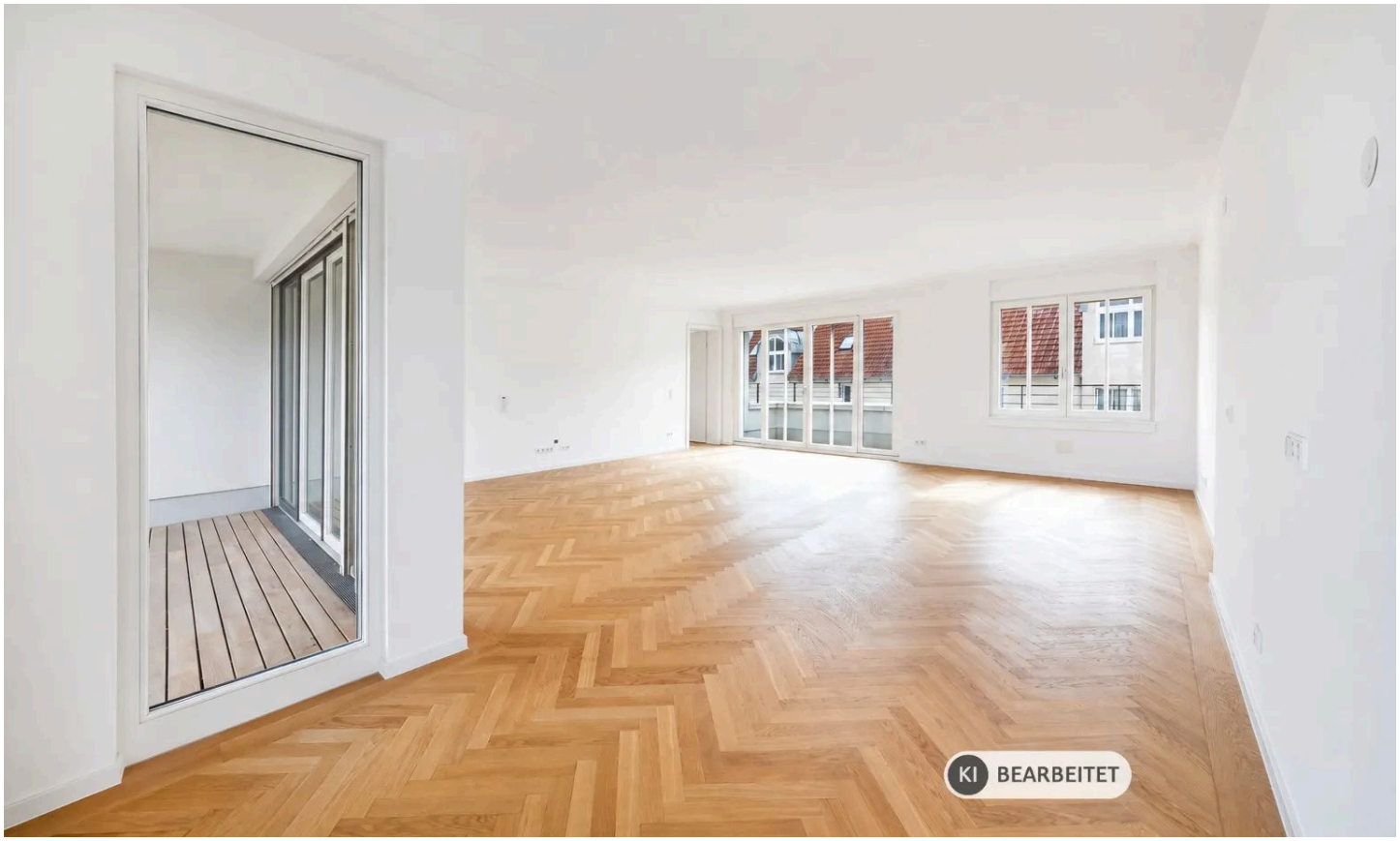


KI-bearbeitet: Wohnbereich

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-bearbeitet: Wohnzimmer



Balkon

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Balkon



Schlaf- & Ankleidebereich

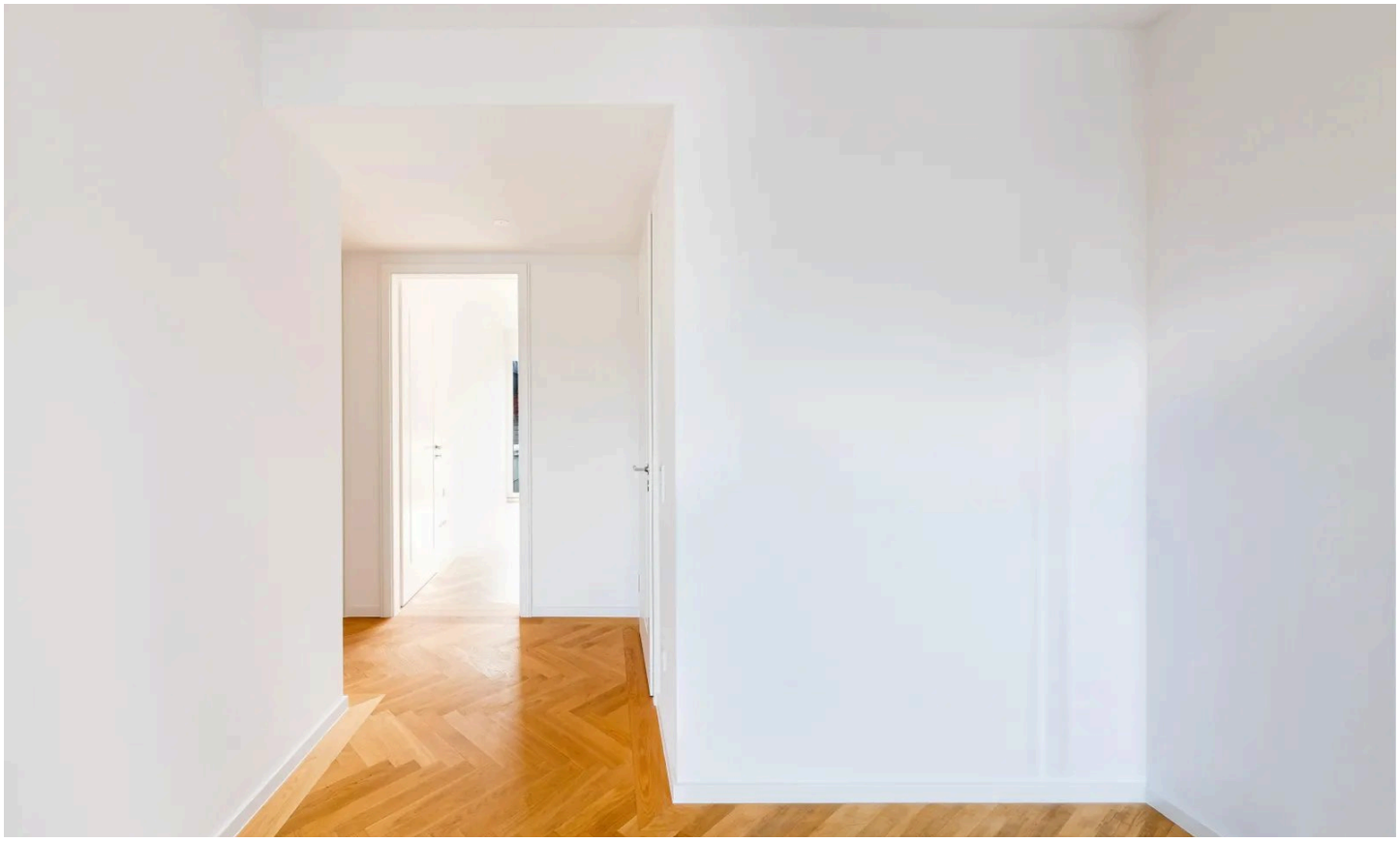
Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Masterbad



Flur

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Zimmer



Ansicht vom Balkon

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Zimmer



Zimmer

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Duschbad

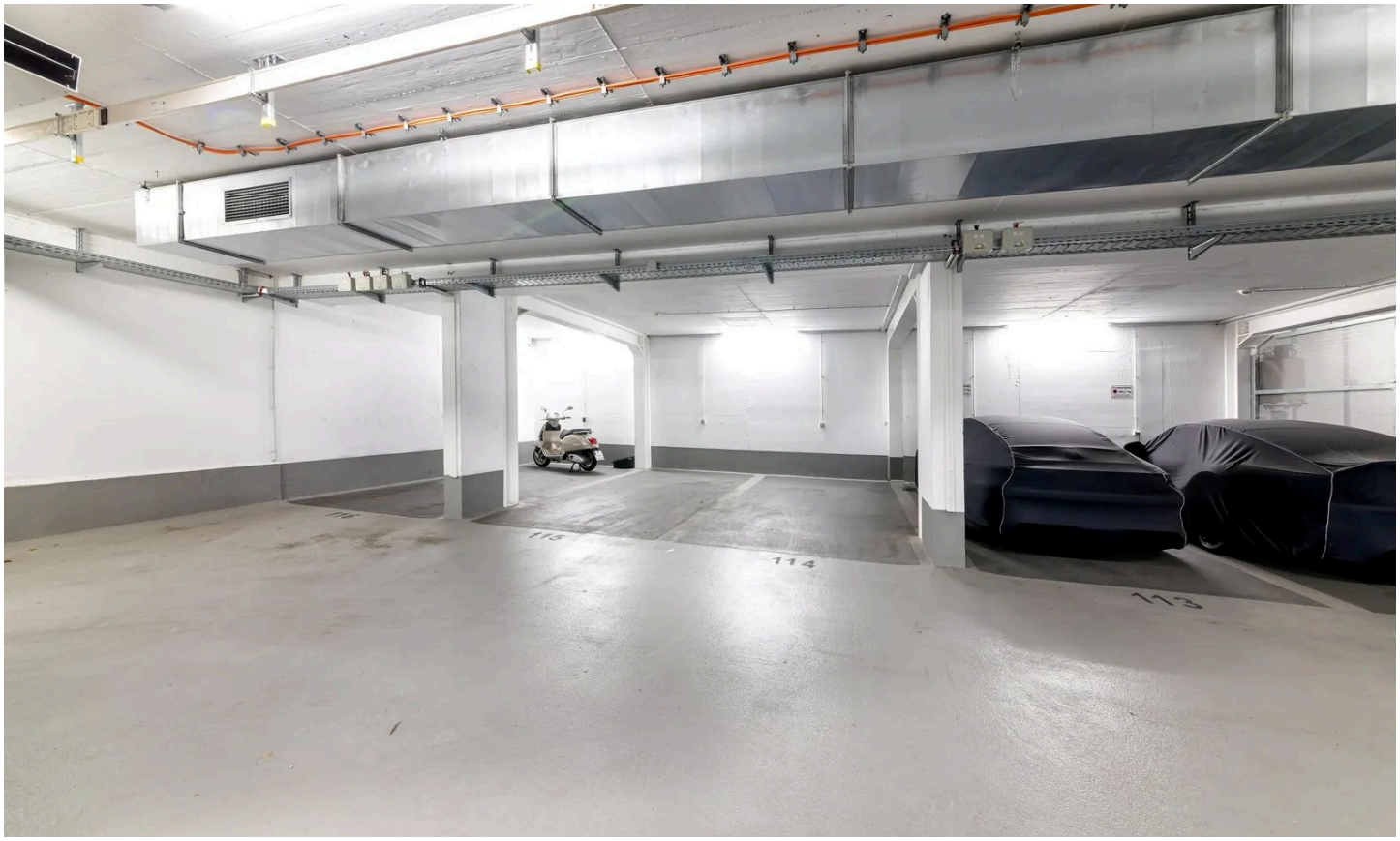


Duschbad

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Tiefgarage

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Grundrissvariante 1

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



Grundrissvariante 2

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Sauna Vorbereitung

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— barrierefrei

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Videogegensprechanlage

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

— Exklusiver Erstbezug im 5. Obergeschoss

— Hochwertig gestaltetes Mehrparteienhaus mit nur 12 Wohneinheiten

— Komfortabler Lift

— Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich

— Hochwertiges Eichen-Fischgrätparkett in den Wohnräumen

— Flexible Grundrissgestaltung als 4-bis 5-Zimmer-Wohnung

— Vorbereitung für die Integration einer offenen Küche im Wohn-/Essbereich

— Alternativ nutzbarer separater Raum für die Küchenintegration

— Großzügiger Masterbereich

— Hochwertiges Masterbad en Suite

— Möglichkeit zur Integration einer privaten Sauna im Masterbad

— Zwei hochwertig ausgestattete Duschbäder

— Separater Abstellraum mit Möglichkeit zur Integration von Waschmaschine und Trockner

— Großzügiger, teilweise überdachter Balkon

— Zwei weitere private Terrassen

— Helle Räume mit großzügigen Fensterflächen

— Urbaner Weitblick

— Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze

— Eigenes Kellerabteil

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 Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Isabelle von Wirth

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 96

E-Mail: Isabelle.von.Wirth@sis.de

Diese Immobilie online