Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012031

80336 MÜNCHEN

Exklusive Dachterrassenwohnung mit großzügigem Wohngefühl in begehrter Münchner Lage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 147,4 m²	2013	3	1.400.000 €



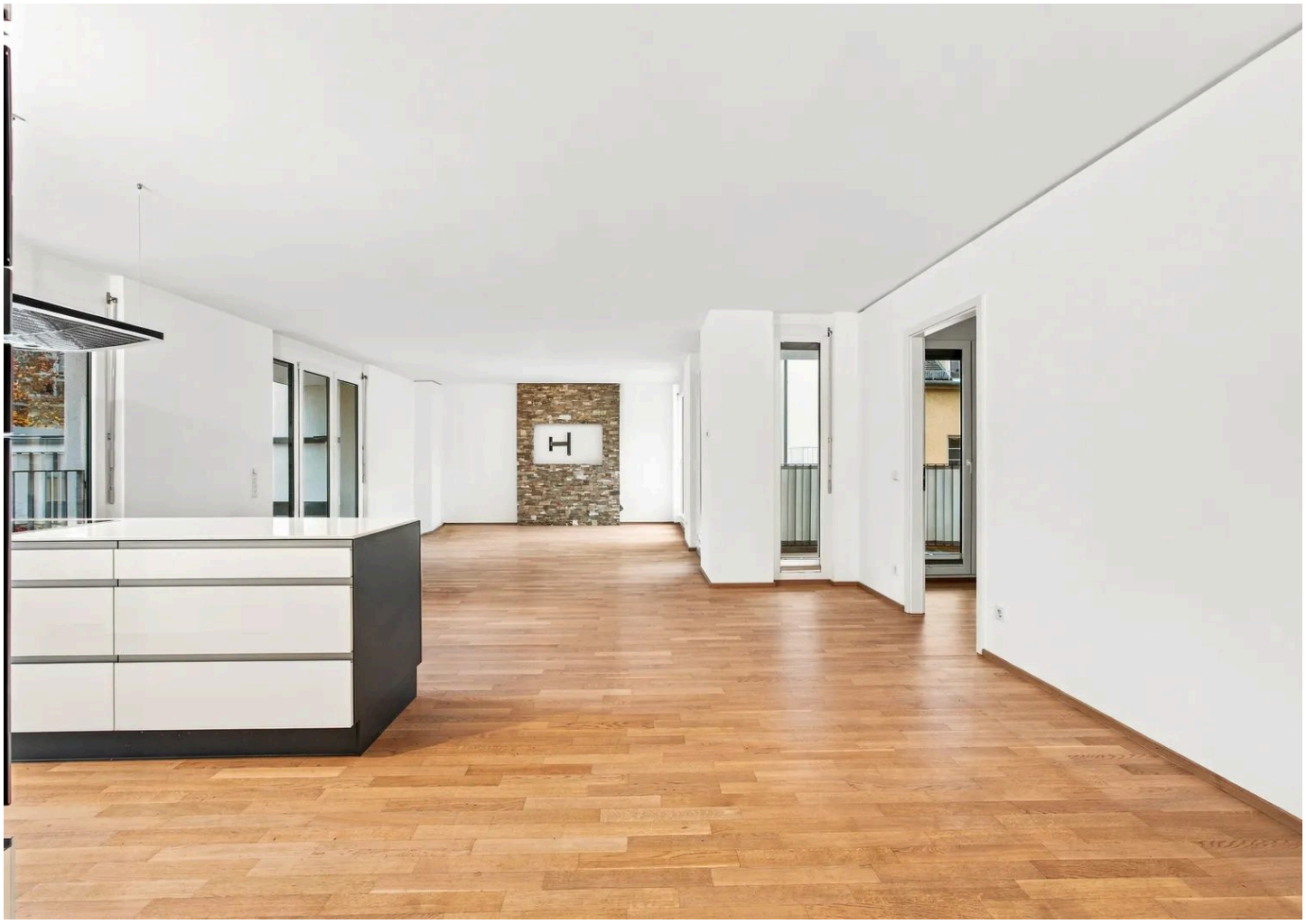
Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.400.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.497,96 €**
Hausgeld	**590,52 €**
Wohnfläche	**ca. 147,4 m²**
Zimmer	**3**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 45,1 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2013**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Badezimmer	**2**
Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**

Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**50.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**05.11.2033**
Ausstellungsdatum	**06.11.2023**
Endenergiebedarf	**57,33 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr	**2012 / 2013**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



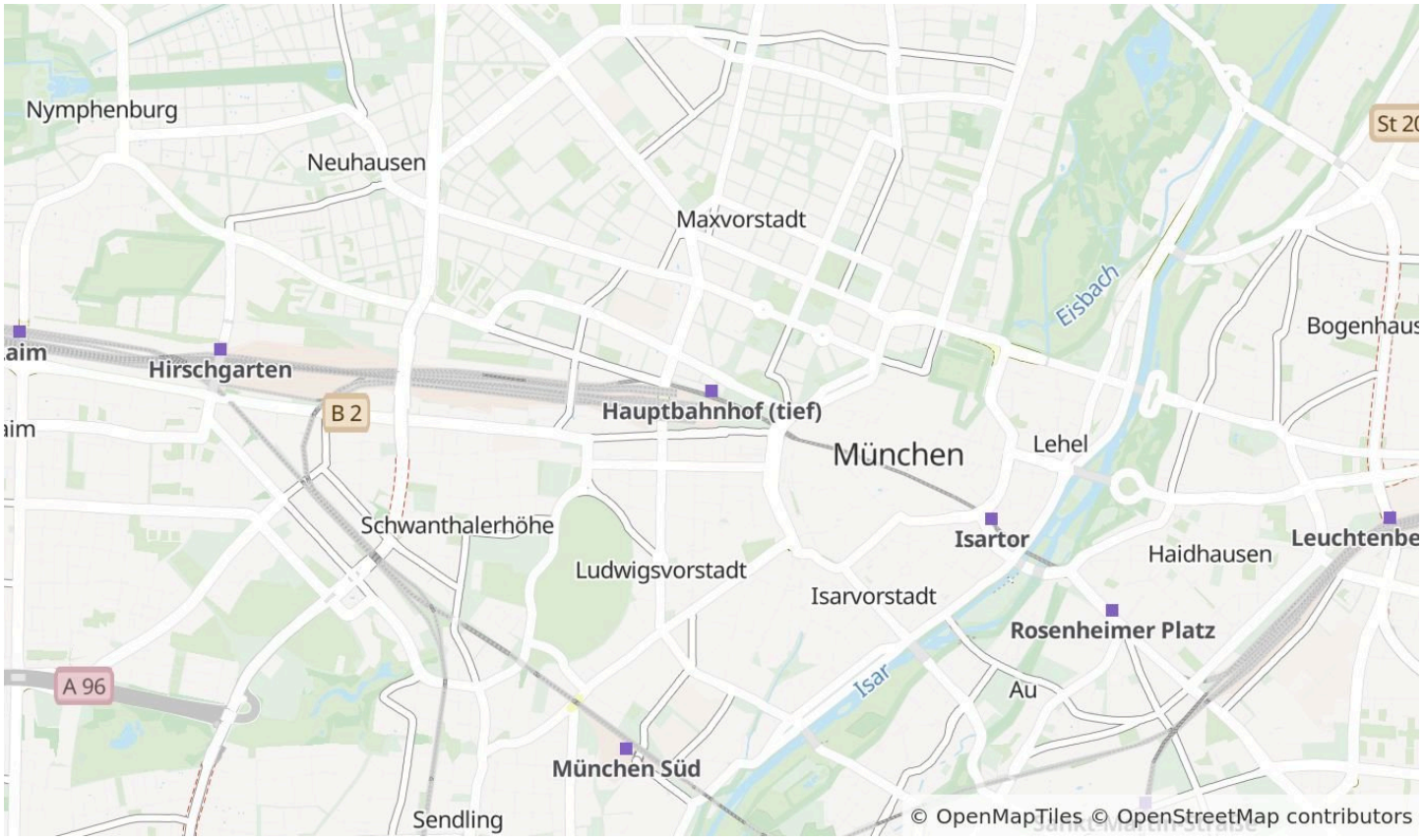
Wohn- und Essbereich

Objektbeschreibung

Mitten in der Münchner Ludwigsvorstadt präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnung als stilvoller Rückzugsort über den Dächern der Stadt. Auf ca. 147 m² Wohnfläche vereinen sich eine offene, lichtdurchflutete Architektur, ein großzügiges Raumgefühl und zwei attraktive Außenbereiche zu einem Wohnkonzept, das in dieser Lage nur selten zu finden ist.
Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Großzügigkeit spürbar. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses. Großzügige Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die offene Gestaltung verleiht dem Wohnbereich eine besondere Leichtigkeit und bietet zugleich vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohn- und Lebensbereiche zu gestalten.
Die hochwertig ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Grundriss ein. Mit ihrer klaren Linienführung und der zentral angeordneten Kochinsel bildet sie einen kommunikativen Mittelpunkt.
Die ca. 34 m² große Dachterrasse eröffnet einen privaten Freiraum mitten in der Stadt. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen weiteren, großzügig dimensionierten Balkon, der den Wohnraum zusätzlich nach außen erweitert.

Auch der private Rückzugsbereich überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich und wird durch ein komfortables Badezimmer ergänzt. Ein weiteres Duschbad sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität – sowohl für Familien als auch für Gäste.
Abgerundet wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer sowie ein eigenes Kellerabteil. Ein Personenaufzug gewährleistet einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Der zugehörige Tiefgaragen-Einzelstellplatz bietet eine komfortable Parkmöglichkeit direkt im Haus.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst zentralen und gefragten Wohnlage im Münchner Stadtteil Ludwigsvorstadt, nur wenige Gehminuten vom Münchner Hauptbahnhof entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten aus. Die Nähe zur Innenstadt und zur beliebten Theresienwiese bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Lebensgefühl und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der unmittelbar nahegelegene Münchner Hauptbahnhof bietet Zugang zu zahlreichen U-Bahn- und S-Bahnlinien sowie zum Regional- und Fernverkehr. Auch die U-Bahnstation Theresienwiese (U4/U5) ist fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die Münchner Innenstadt und eine optimale Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile. Mit dem Auto sind zudem der Mittlere Ring und die wichtigsten Verkehrsachsen gut erreichbar.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Offene Küche



Offene Küche

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Dachterrasse

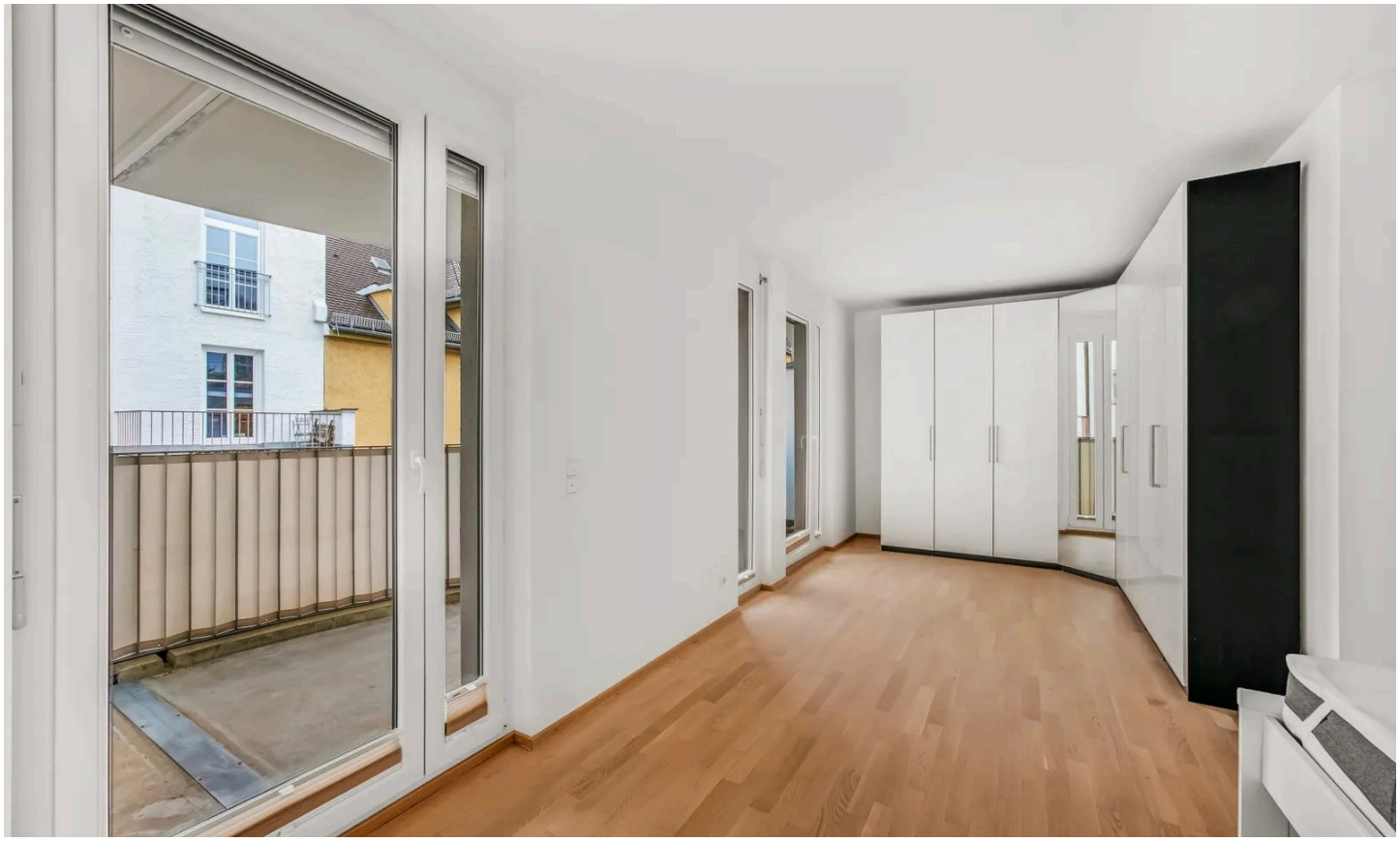


Schlafzimmer

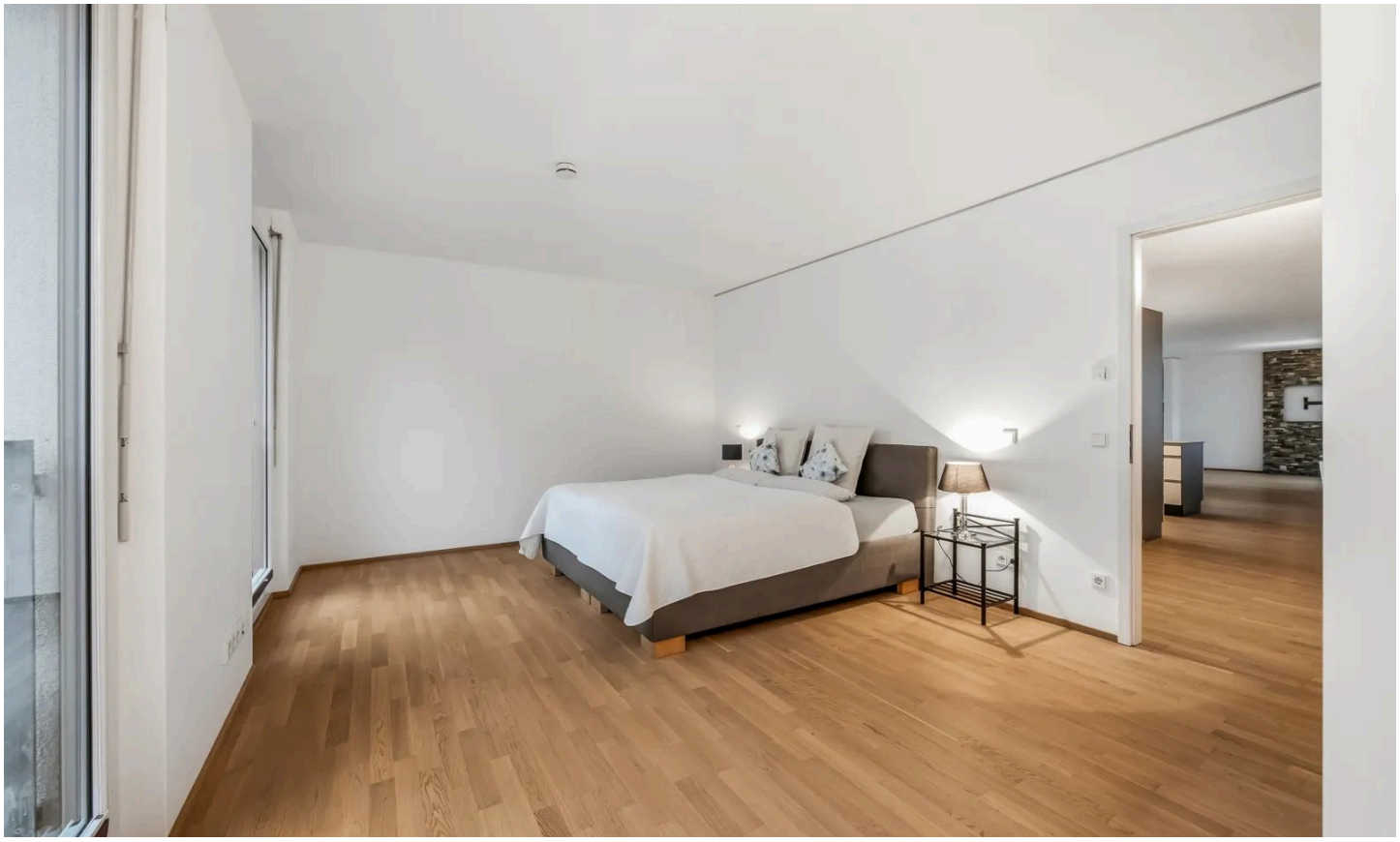
Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Ankleide

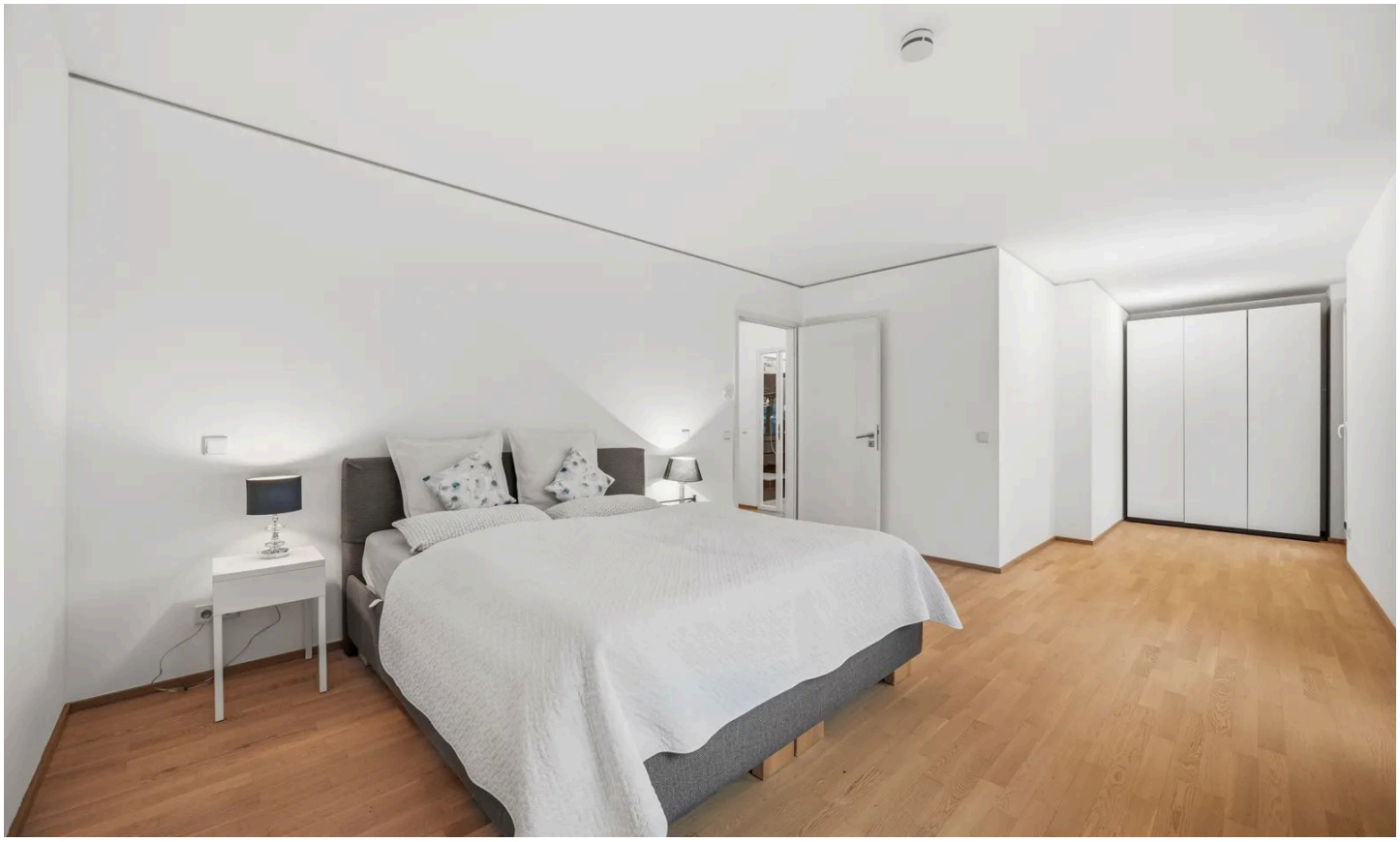


Kinderzimmer

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Kinderzimmer



KI-bearbeitet: Balkon

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Badezimmer



Dusch- / Badezimmer

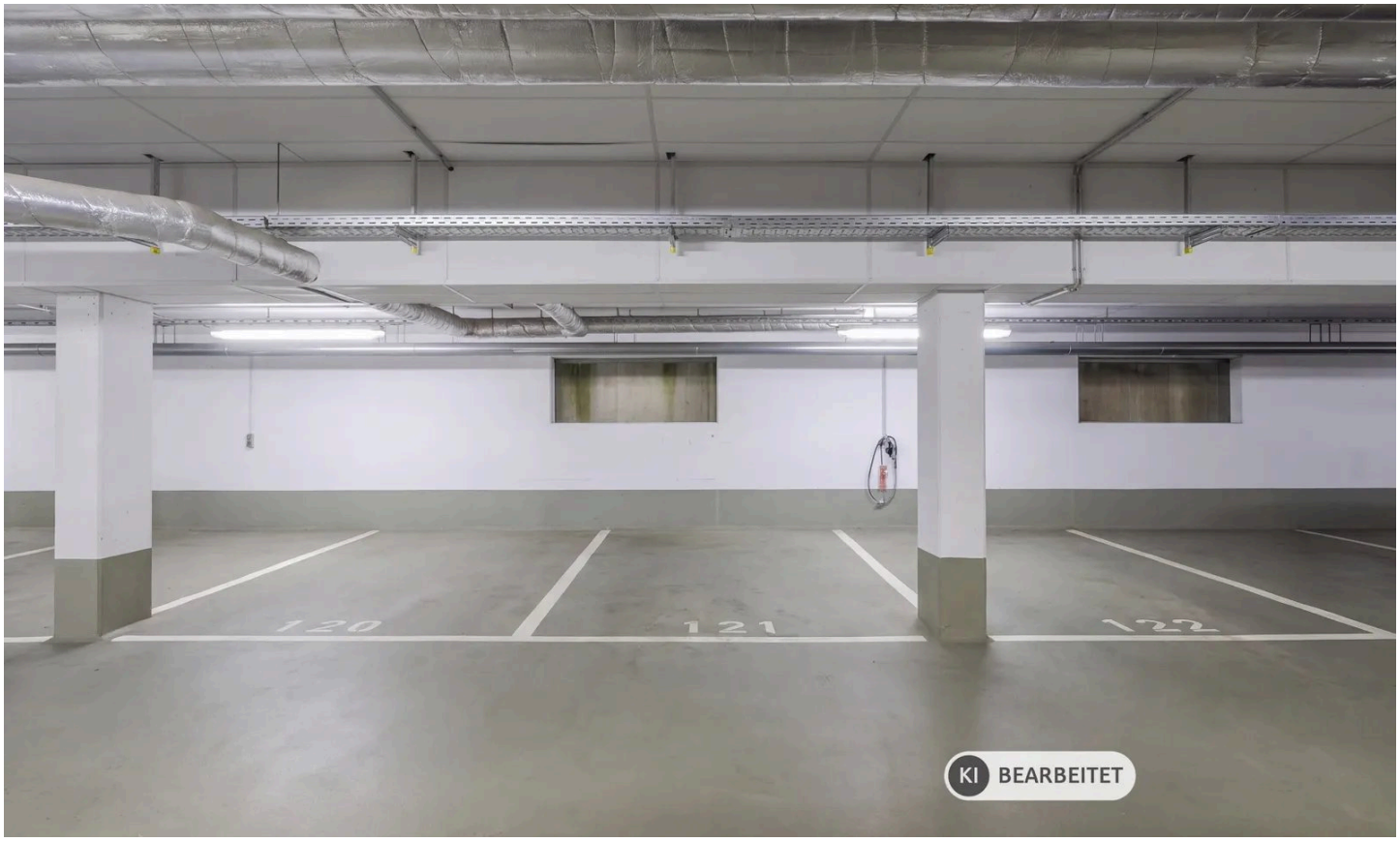
Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Außenansicht



KI-bearbeitet: Tiefgarage

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

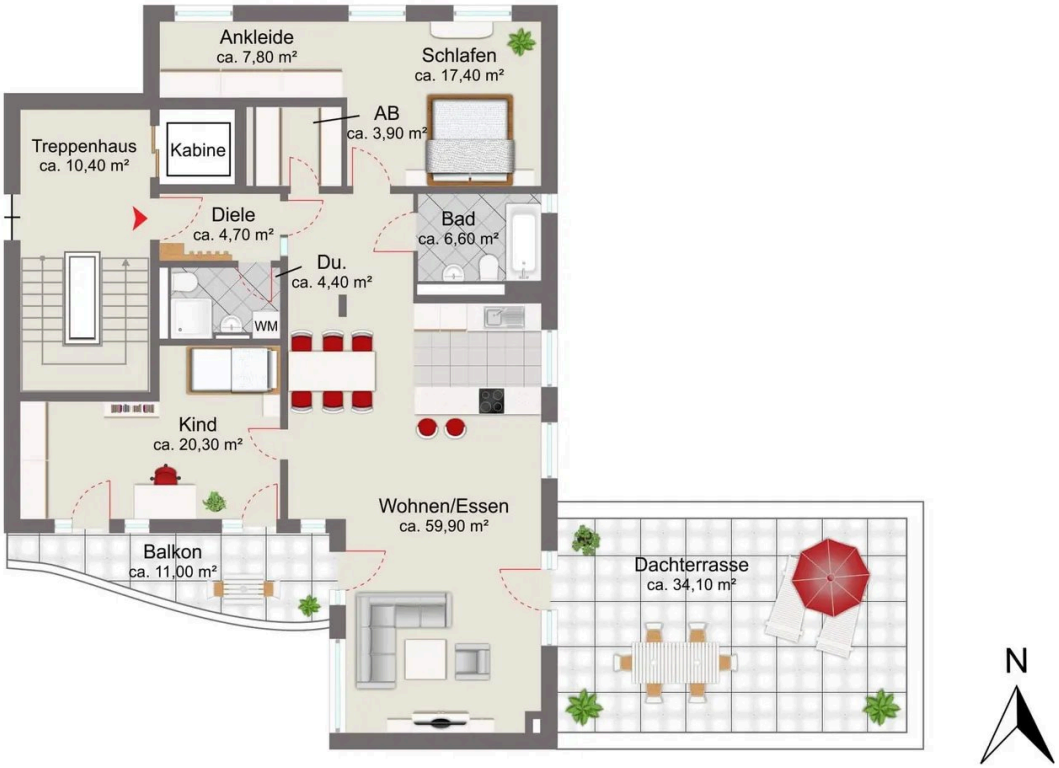
Noelle.Niederer@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— barrierefrei

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Fahrradraum/ -keller

— Großzügiges Wohnen auf ca. 147 m²: Ein durchdachter Grundriss mit weitläufigen Räumen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für ein anspruchsvolles Wohnambiente

— Außergewöhnlicher Wohn- und Essbereich: Ca. 60 m² großzügig gestaltete Wohnfläche mit großen Fensterfronten, viel Tageslicht und einem offenen Raumgefühl

— Ca. 34 m² große Dachterrasse und ca. 11 m² großem Balkon : Ein besonderer Rückzugsort mit viel Platz

— Moderne Einbauküche mit Kochinsel: Hochwertig integrierte Küche mit klarer Linienführung

— Zwei großzügige Schlafzimmer: Angenehme Rückzugsmöglichkeiten mit viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse

— Separater Ankleidebereich: Das Hauptschlafzimmer wird durch einen praktischen Ankleidebereich ergänzt

— Zwei komfortable Badezimmer: Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne sowie ein zusätzliches Duschbad

— Hochwertiger Parkettboden: Warme Materialien und eine zeitlose Gestaltung schaffen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre

— Komfortabler Zugang: Ein Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung

— Tiefgaragen-Einzelstellplatz: Ein eigener Stellplatz direkt im Haus

— Praktische Nebenflächen: Eine separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten wertvollen Stauraum

— Zeitgemäße Gebäudetechnik: Baujahr 2013, Fernwärmeversorgung und Energieeffizienzklasse B

— Gefragte Münchner Wohnlage: Die Ludwigsvorstadt überzeugt durch ihre zentrale Lage, die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich 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 Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Noelle Niederer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 45

E-Mail: Noelle.Niederer@sis.de

Diese Immobilie online