Sparkassen
Immobilien-Service

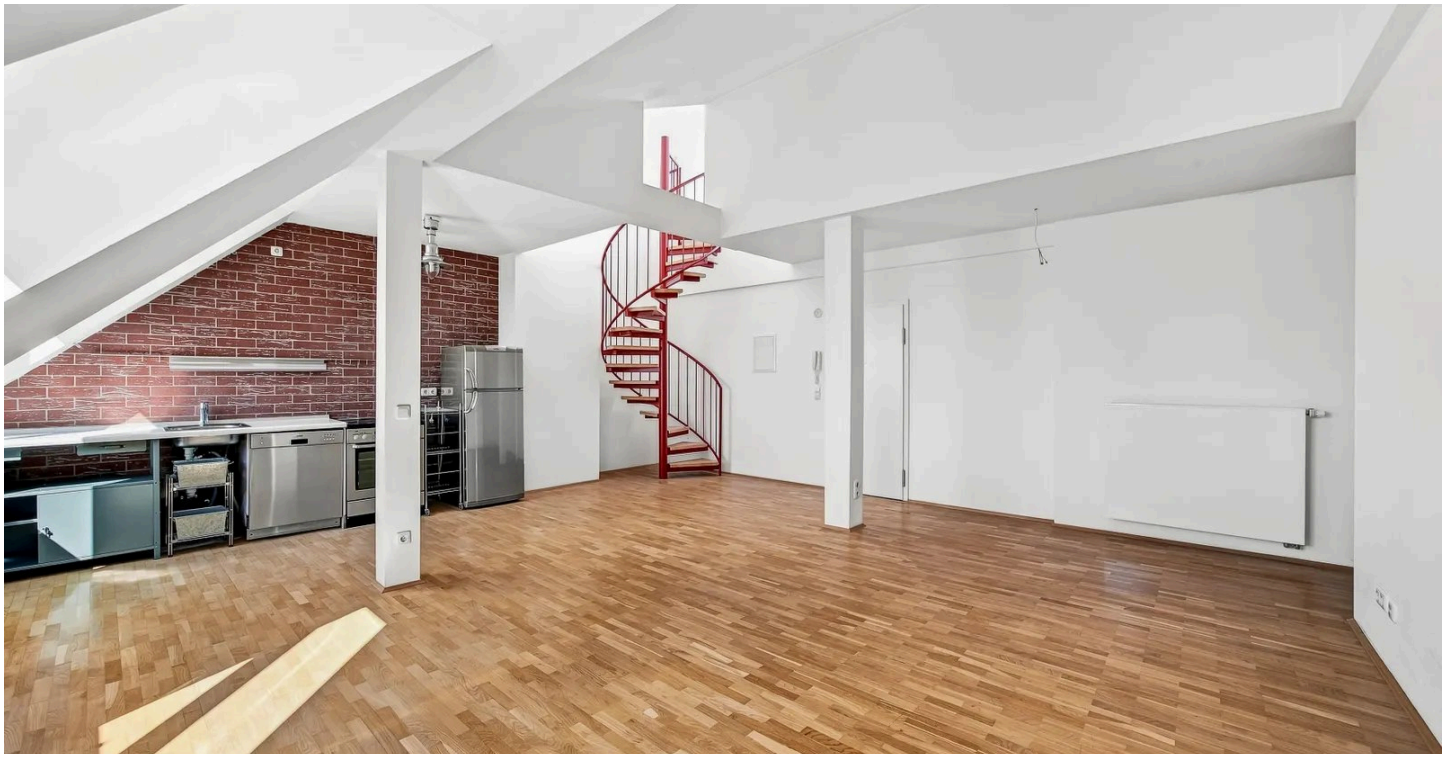


Objekt-Nr. 1/20/020-021/012808

80339 MÜNCHEN

Altbaucharme trifft auf Moderne - Weitläufige Dachgeschosswohnung mit besonderem Blick über München

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 103,52 m²	1900	3	990.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**990.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.563,37 €**
Hausgeld	**565 €**
Wohnfläche	**ca. 103,52 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2003**
Baujahr	**1900**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Voll saniert**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Bad mit	**Wanne, Fenster**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**2,38 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**01.12.2029**
Ausstellungsdatum	**02.12.2019**
Endenergieverbrauch	**80,2 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Offener Wohnbereich

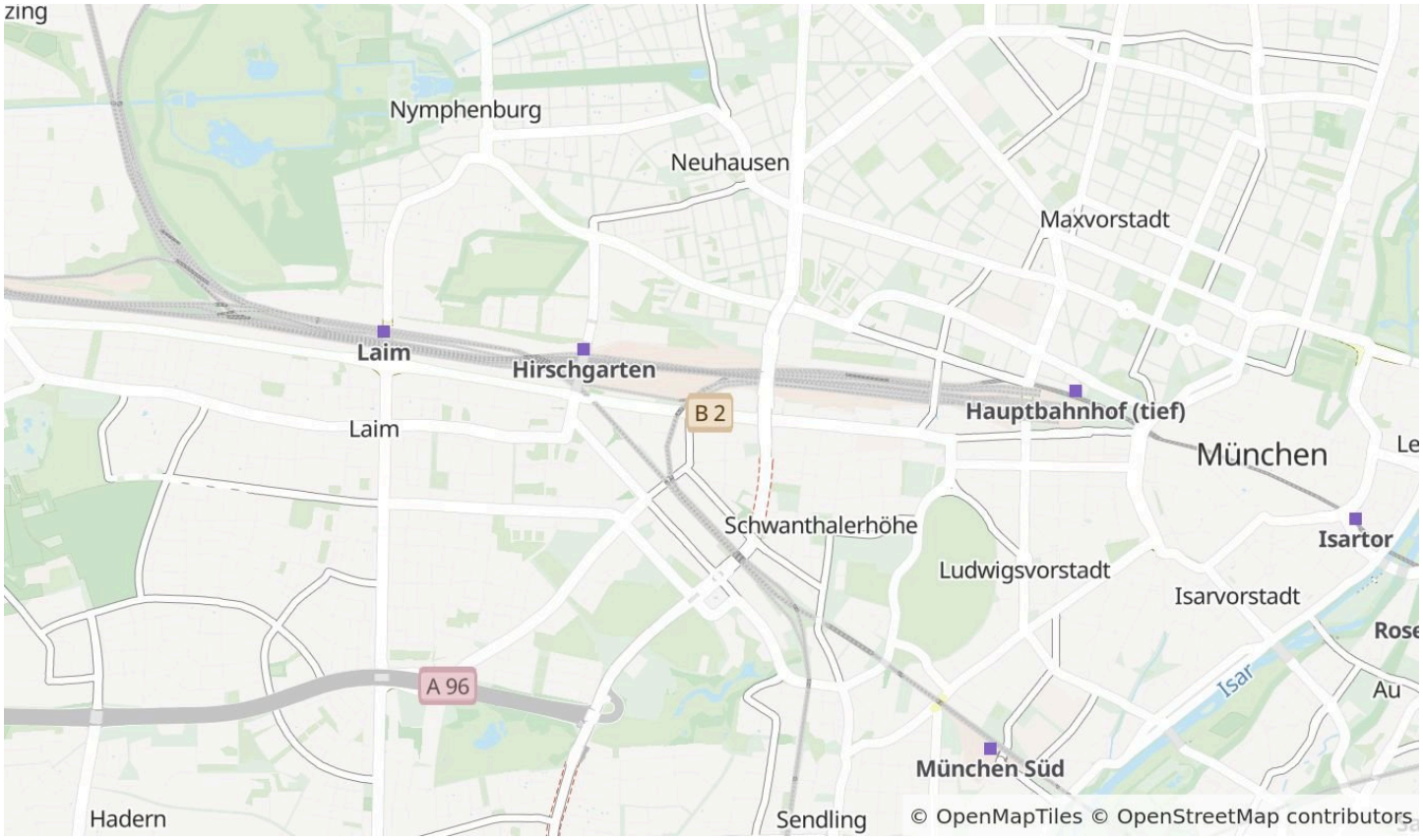
Objektbeschreibung

Diese besondere Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 103,52 m² Wohnfläche viel Raum zum Leben und verbindet großzügiges Wohnen mit einem ganz besonderen Wohngefühl über den Dächern Münchens.
Das um 1900 errichtete Gebäude vereint den Charme eines historischen Hauses mit einem später ausgebauten Dachgeschoss. Der Dachstuhl wurde im Jahr 2003 zu Wohnraum ausgebaut, sodass der eigentliche Wohnbereich der Wohnung aus diesem Jahr stammt. Das Haus verfügt über einen Aufzug, über welchem man komfortabel in das oberste Stockwerk gelangt.
Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer und überzeugt insbesondere durch ihren großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich. Mit ca. 37,93 m² bildet dieser den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine große Sofalandschaft, einen gemütlichen Essbereich und eine offene Küche. Durch die offene Gestaltung entsteht ein angenehmes Raumgefühl, bei dem Wohnen, Kochen und Zusammensein wunderbar miteinander verbunden werden.
Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet damit einen funktionalen und zugleich angenehmen Rückzugsort.
Ein echtes Highlight der Wohnung ist die darüberliegende Dachterrasse. Diese ist über eine Wendeltreppe und eine kleine Galerie erreichbar und eröffnet einen besonderen Außenbereich mit Ost-, Süd- und Westausrichtung. Dadurch lässt sich die Sonne zu verschiedenen Tageszeiten genießen. Besonders eindrucksvoll ist der weitläufige Blick über München, der sich von hier aus bietet. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, zum Entspannen in der Nachmittagssonne oder bei einem Glas Wein am Abend – die Dachterrasse schafft einen außergewöhnlichen Platz über den Dächern der Stadt.
Durch die Lage innerhalb des Hauses und des Schallschutzes ist die Wohnung sehr ruhig gelegen.
Auch in puncto Stauraum hält die Wohnung eine Besonderheit bereit: Zum Objekt gehört ein sehr großzügiges Kellerabteil, das aufgrund seiner Größe und Beschaffenheit eher an einen eigenen Gewölbekeller erinnert. Hier steht ungewöhnlich viel zusätzlicher Platz zur Verfügung – ideal für Fahrräder, persönliche Gegenstän-

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

de, Vorräte oder alles, was im Alltag nicht unmittelbar in der Wohnung untergebracht werden soll.
Die Heizungsanlage im Haus wurde erst kürzlich erneuert.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in der Schwanthalerhöhe, einem der beliebten und zugleich angenehm urbanen Stadtviertel Münchens. Das Westend verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einem lebendigen, gewachsenen Wohnumfeld und bietet eine bemerkenswerte Vielfalt an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Angeboten des täglichen Lebens.
Besonders attraktiv ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Tram- und Bushaltestellen „Barthstraße“ und „Trappentreustraße“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in verschiedene Teile der Stadt. Auch die U-Bahn-Stationen „Westendstraße“ und „Heimeranplatz“ mit den Linien U4 und U5 sowie die S-Bahn-Station „Donnersberger Brücke“ sind zu Fuß bequem erreichbar. Sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Hauptbahnhof und weitere zentrale Ziele sind damit unkompliziert angebunden. Der Hauptbahnhof ist von der Wohnung aus in rund 12 Minuten erreichbar.
Auch mit dem Auto ist die Lage ausgesprochen praktisch. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind der Mittlere Ring sowie die A96 zügig erreichbar, sodass sich auch Ziele außerhalb des Stadtzentrums gut anfahren lassen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von den kurzen Wegen innerhalb des Viertels.
Ein besonderer Pluspunkt des Westends ist seine ausgeprägte gastronomische Vielfalt. Rund um die Guldeinstraße, Schwanthalerstraße, Kazmairstraße und Parkstraße findet sich eine große Auswahl an Cafés, Restaurants und Bars – vom gemütlichen Frühstückscafé über internationale Küche bis hin zu modernen Bistros und beliebten Münchner Traditionslokalen.
Auch für den täglichen Bedarf ist vieles direkt im näheren Umfeld vorhanden. Einkäufe, ein schneller Kaffee, ein Restaurantbesuch oder ein gemütlicher Abend lassen sich vielfach bequem zu Fuß erledigen. Gleichzeitig laden die nahegelegene Theresienwiese und der Westpark zu Spaziergängen und zur Erholung ein. Das Westend selbst überzeugt mit seinem lebendigen, authentischen Charakter und der gelungenen Mischung aus urbanem Leben und gewachsenem Wohnviertel.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Sonnige Dachterrasse



Dachterrasse mit Blick

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Flur



Badezimmer

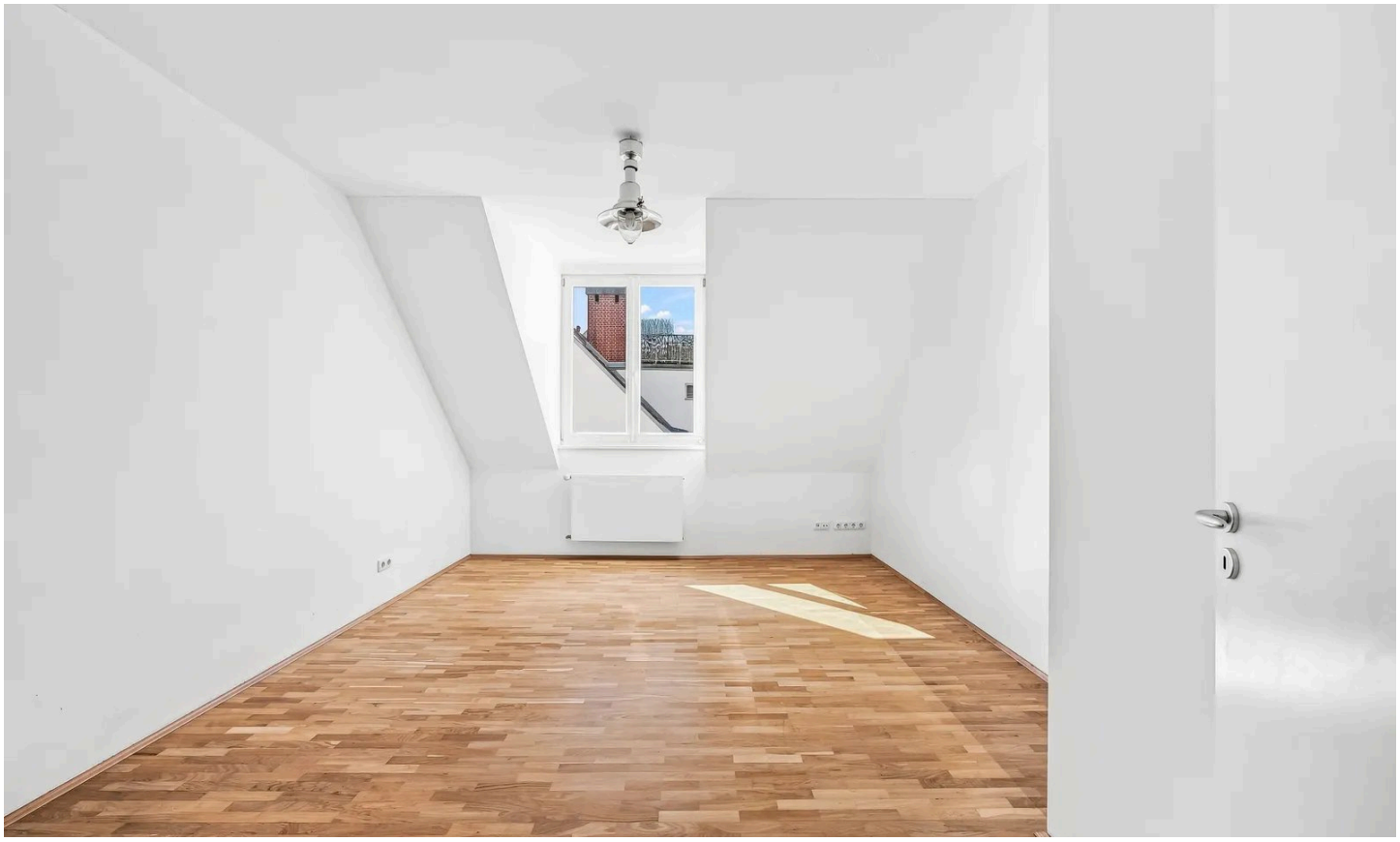
Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Wohnbereich



Treppenhaus

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



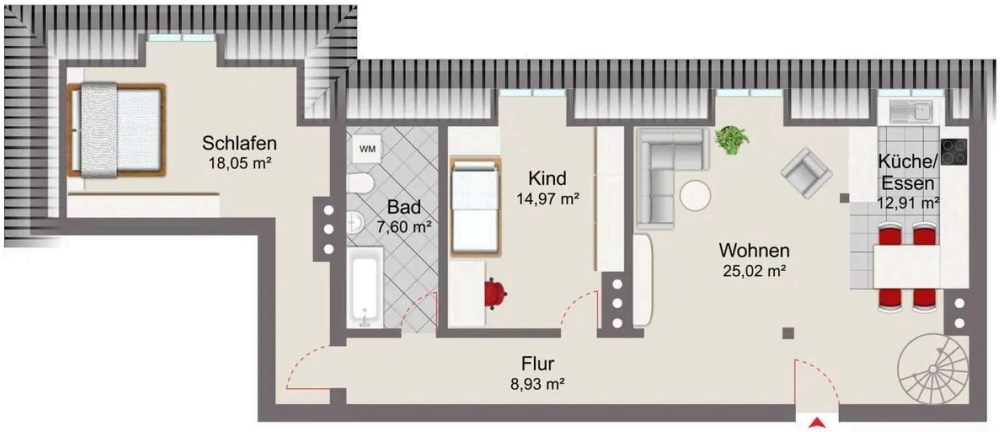
Gewölbekeller

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

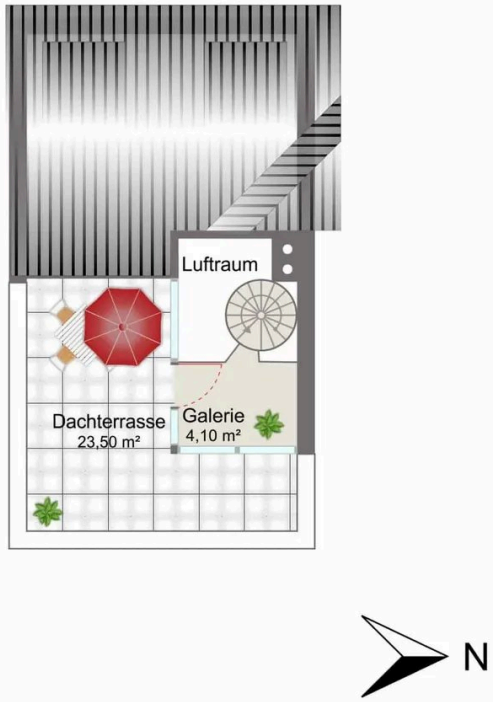


Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Galerie

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

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.

Sparkassen Immobilien-Service

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jana Lubinski

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 78

E-Mail: Jana.Lubinski@sis.de

Diese Immobilie online