Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013681

80335 MÜNCHEN

Zentral und ruhig - Traumhafte 4-Zimmer-Altbauwohnung zwischen Theresienwiese und Hauptbahnhof

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 90 m²	1886	4	1.059.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.059.000 €**
Kaufpreis pro m²	**11.766,67 €**
Hausgeld	**388,45 €**
Wohnfläche	**ca. 90 m²**
Zimmer	**4**
Verfügbar ab	**kurzfristig frei**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2010**
Nichtraucher	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1886**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Denkmalschutzobjekt	**Ja**

Etage	**2**
Etagen	**5**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**40.000 €**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

Unterkellert	**Ja**

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten, im Jahr 1886 vom Architekten Alois Bischoff erbauten Renaissancehauses mit charakteristischer Rohbacksteinfassade. Durch den vorhandenen Personenaufzug sowie die ruhige, sonnige Innenhofausrichtung eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Jung und Alt.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 2010 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand - größere Sanierungsmaßnahmen sind derzeit nicht ausstehend. Die stuckverzierte Fassade sowie das repräsentative Treppenhaus sorgen für Altbaucharme und einen besonderen Barock-Flair.

Aufgeteilt auf ca. 90 m² überzeugt die Wohnung durch über 3,20 m hohe Decken sowie hochwertige Materialien wie bspw. den originalen Fischgrät-Parkettboden, eine vollausgestattete Einbauküche, größtenteils originale Kassettentüren oder praktische Schrankeinbauten. Ein absolutes Highlight sind die beiden windgeschützten Balkone in Südost-Ausrichtung und Blick in den begrünten Innenhof sowie auf die St. Pauls Kirche.

Das absolut ruhig gelegene Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad-en-Suite und bietet trotz des urbanen Umfelds hervorragende Voraussetzungen für einen erholsamen Schlaf. Zudem stehen ein Wohnzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Essbereich sowie ein Kinder-/ Gästezimmer - gut nutzbar als Home-Office oder Gästezimmer - zur Verfügung. Ein Wannenbad mit Tageslicht, Bidet und Handtuchheizkörper ist ebenfalls vorhanden. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum .

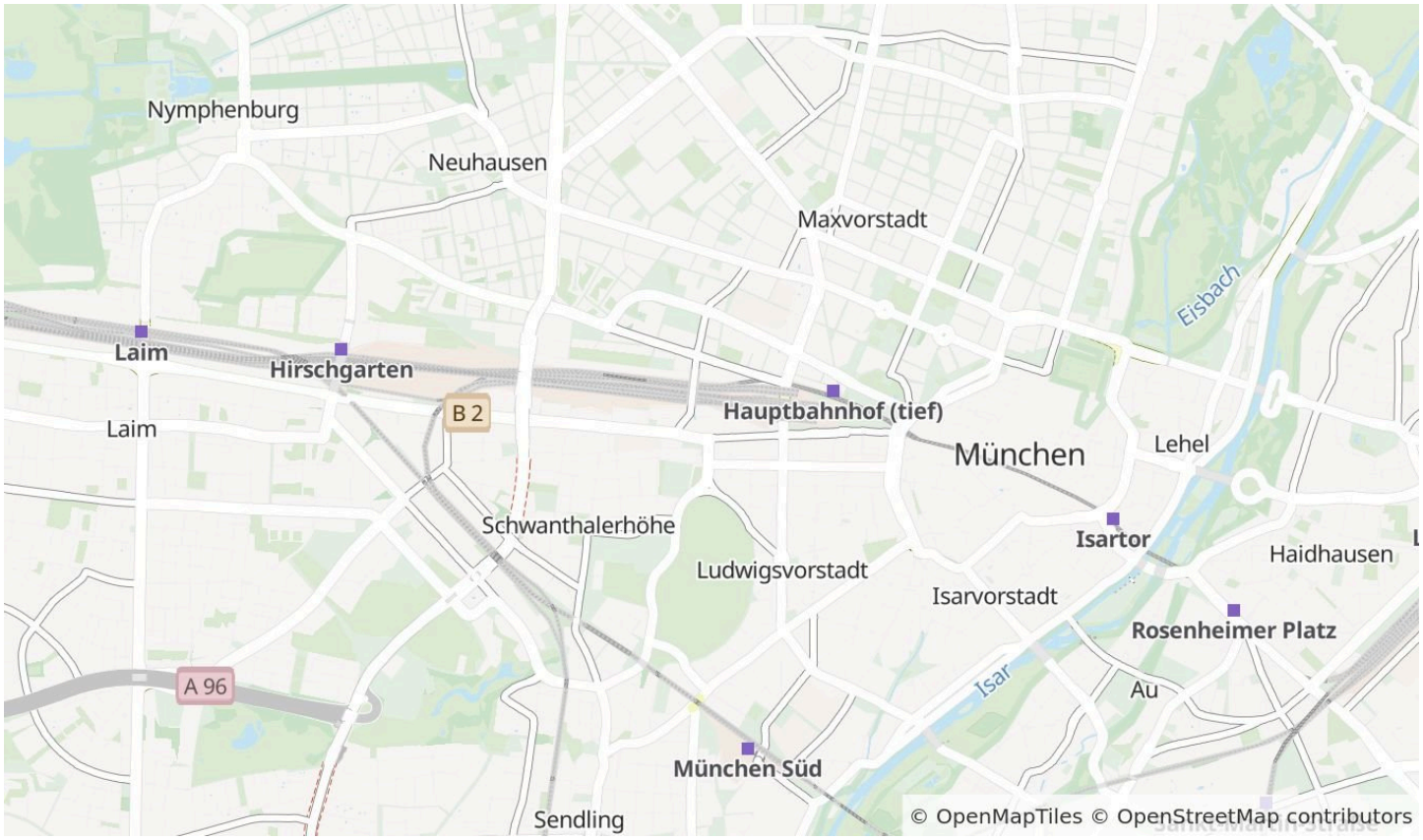
Ein eigenes Kellerabteil sowie ein KFZ-Einzelstellplatz in der Tiefgarage (KP: 40.000,- EUR) ergänzen das Angebot.

Abschließend bietet das Objekt ein ansprechendes Wohngefühl sowie eine gelungene Kombination aus gediegenem Altbau-

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

charme und modernen Elementen in einer absoluten Toplage Münchens. Die Wohnung ist nach Vereinbarung kurzfristig bezugsfrei.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



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

Lagebeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich in zentraler Toplage im begehrten Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, eingebettet zwischen der Theresienwiese im Süden, sowie dem Hauptbahnhof im Osten und ist dennoch absolut ruhig, gen Innenhof gelegen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Ob Schiene, Straße, Radwege oder Parkanlagen - alles liegt direkt vor der Haustüre. Der Münchner Hauptbahnhof (ca. 400 m), die Theresienwiese (ca. 500 m) oder die Altstadt mit Stachus (ca. 1 km) sind allesamt fußläufig erreichbar und bieten beste Voraussetzungen für vielreisende Geschäftstätige oder städtisches Wohnen mit der ganzen Familie.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Bars befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Infrastruktur ist auf dem Bildungssektor von der Grundschule bis zum Gymnasium gut ausgebaut. Eine erstklassige ärztliche Versorgung ist durch fußläufig erreichbare Apotheken und zahlreiche Ärzte und Spezialisten sowie die renommierten Münchner Kliniken durchwegs gewährleistet.

Zentral und dennoch ruhig. Eine perfekte Symbiose aus hoher Standortqualität, idealer Anbindung und einem ansprechenden Wohngefühl.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de



Wohnzimmer



Küche

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Büro, Kinderzimmer

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Wannenbad mit Fenster



Treppenhaus

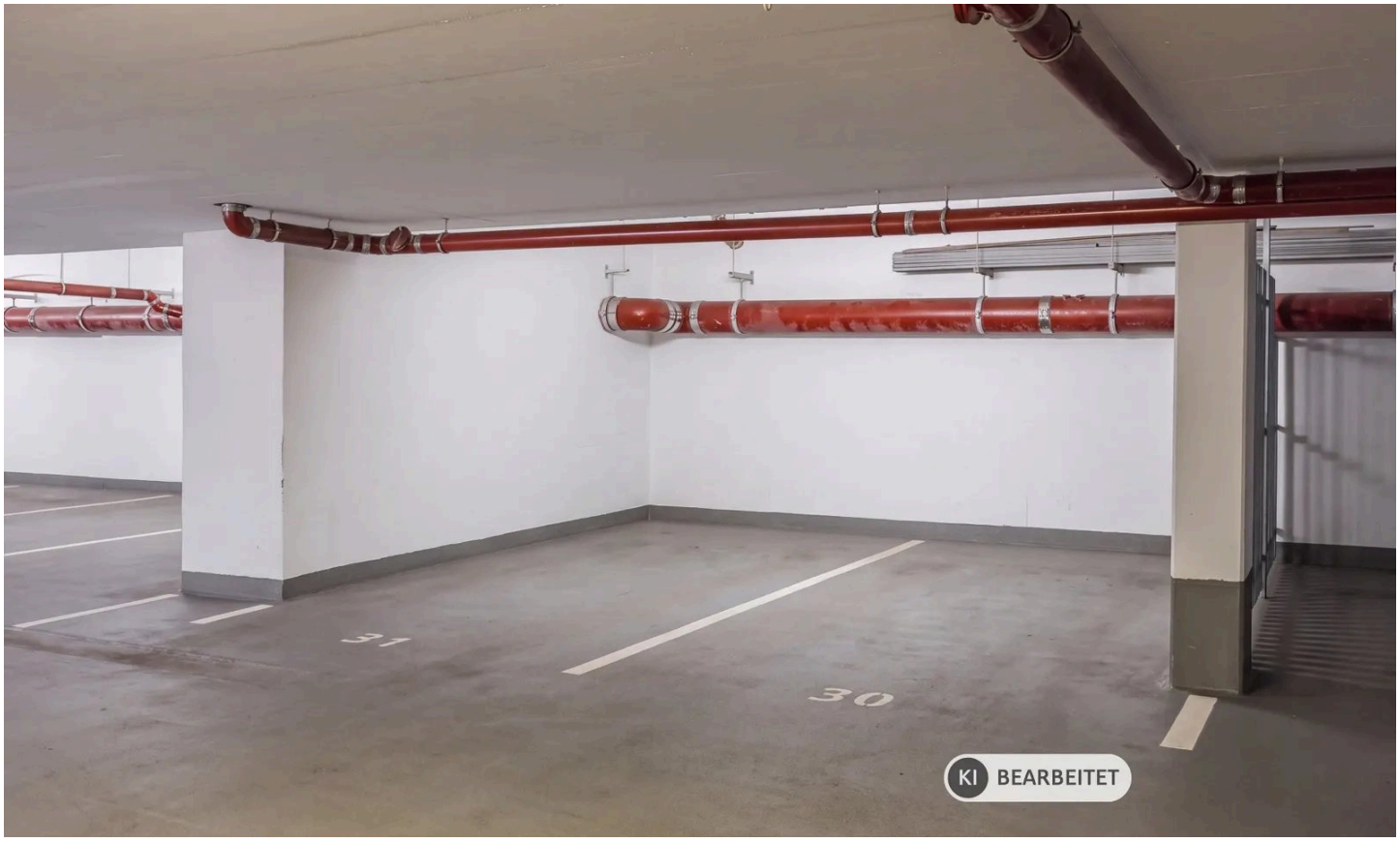
Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



KI-bearbeitet: Innenhof



KI-bearbeitet: Tiefgarage

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Gebäudeansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

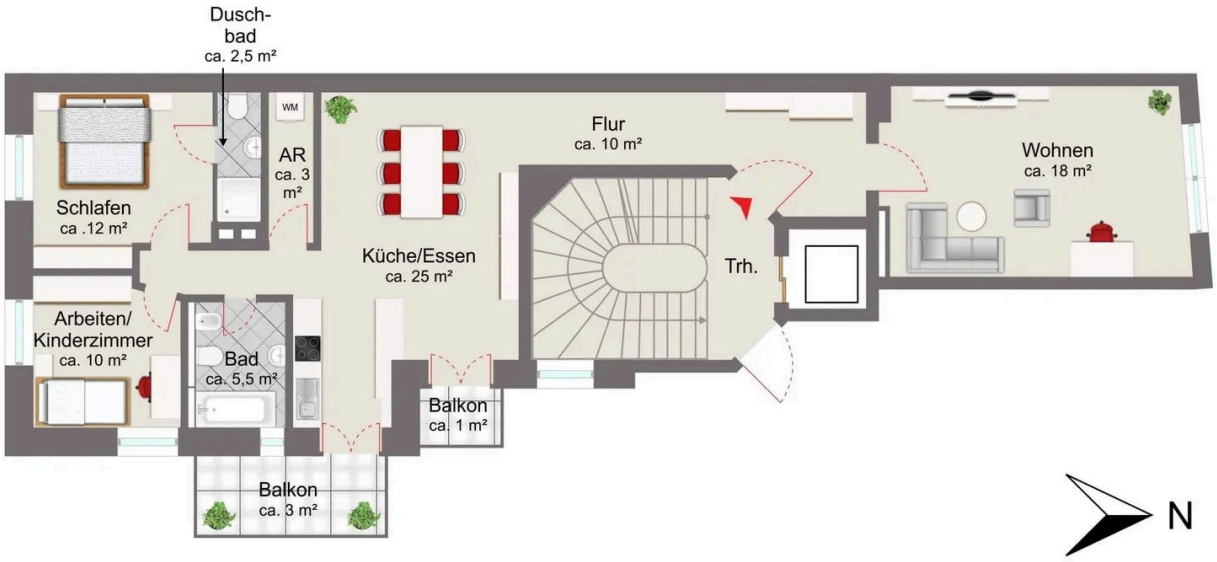
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Handtuchheizung

— Fahrradraum/ -keller

— Kernsanierung in 2010

— Originaler Fischgrätparkettboden

— Größtenteils originale Kassettentüren

— Über 3,20 Meter Deckenhöhe

— Gaszentralheizung

— 3-fach-isolierverglaste Holzfenster

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 Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online