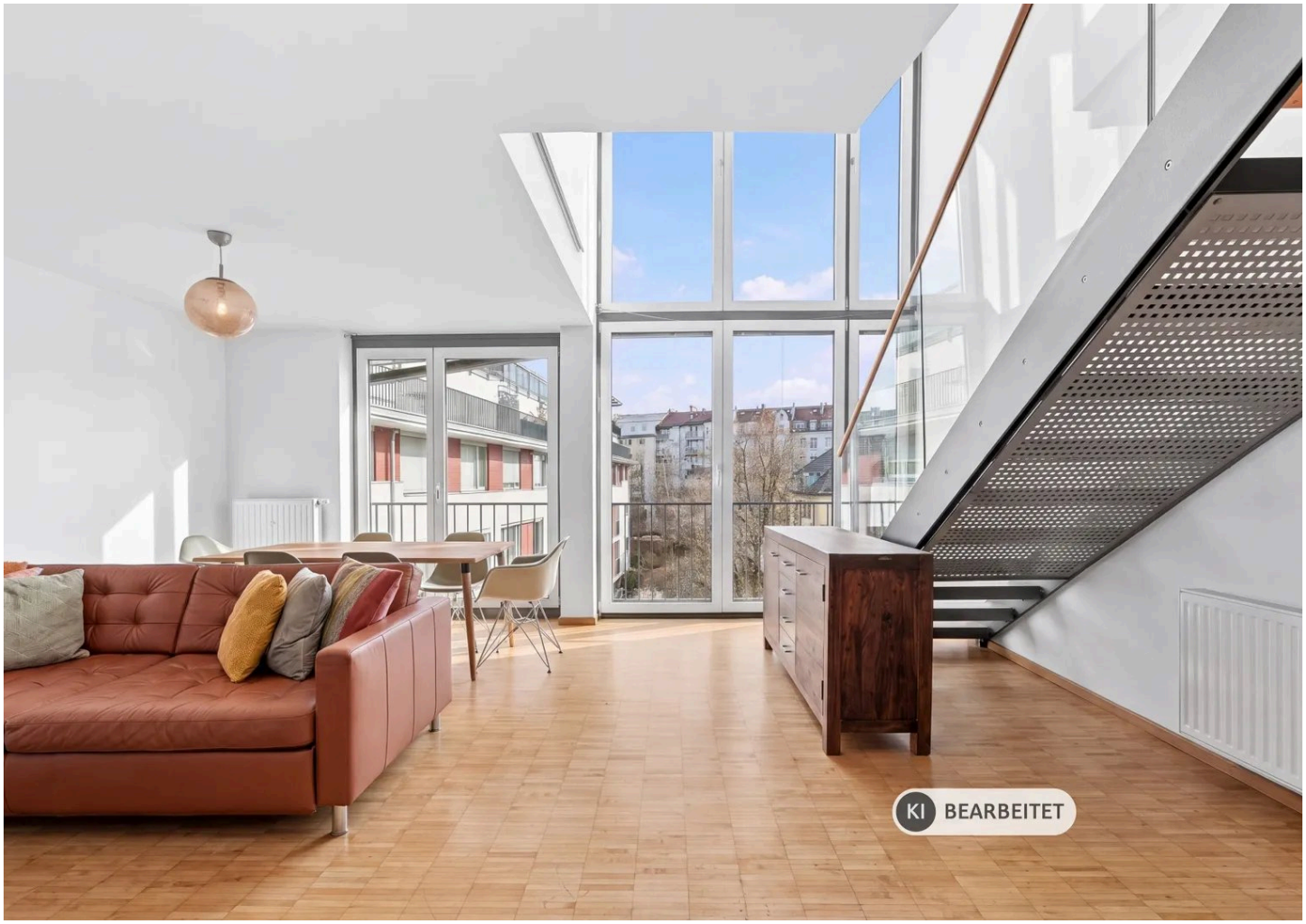
Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010360

80335 MÜNCHEN

Raum für höchste Ansprüche - Exklusive Galeriewohnung in Bestlage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 67 m²	2000	2,5	799.000 €



Wohnung zum Kauf

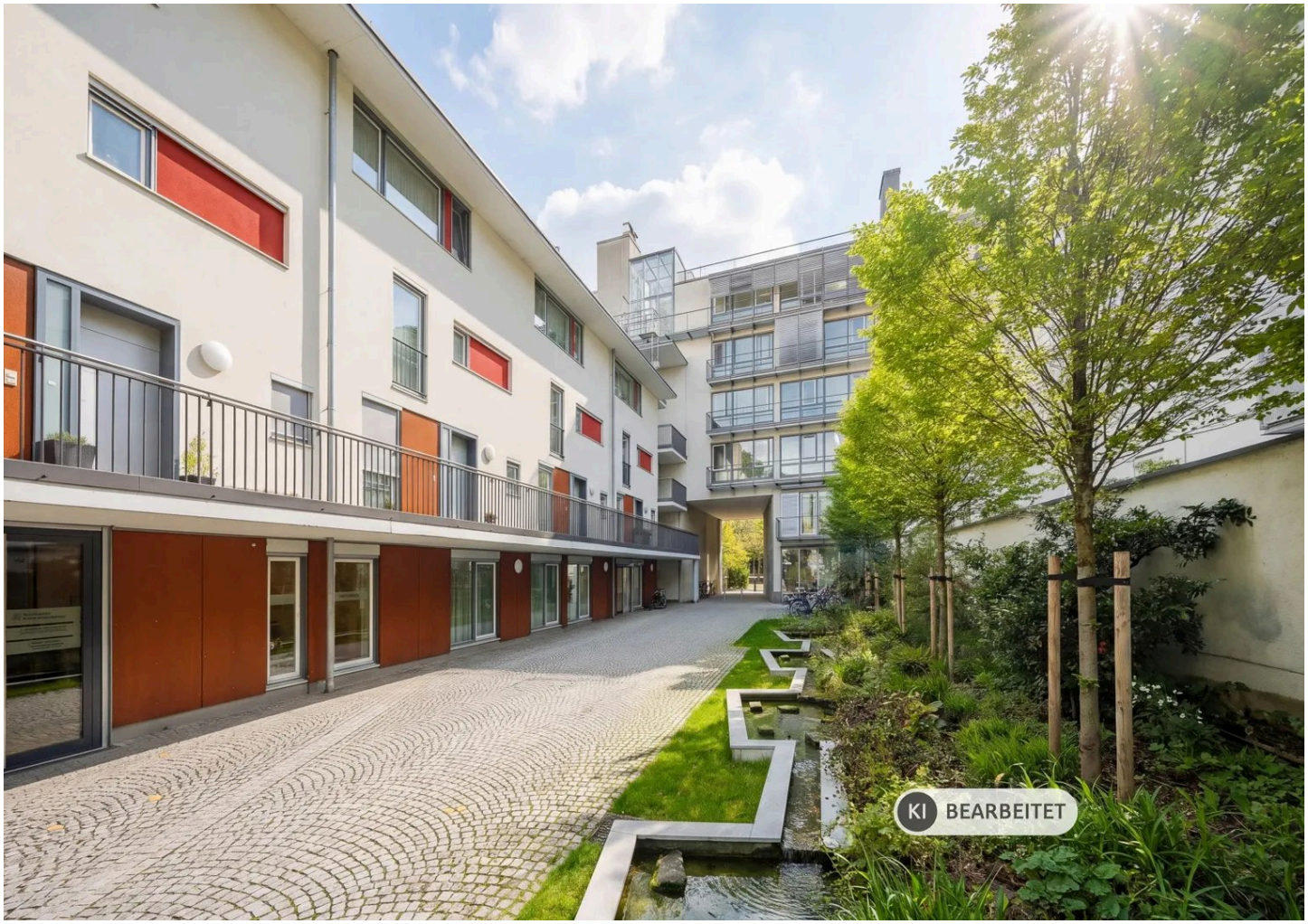
Eckdaten

Kaufpreis	**799.000 €**
Kaufpreis pro m²	**11.925,37 €**
Hausgeld	**532 €**
Wohnfläche	**ca. 67 m²**
Zimmer	**2,5**
Verfügbar ab	**01.01.2027**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**2000**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**3**
Etagen	**4**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Wanne, Fenster**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**30.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**12.02.2029**
Ausstellungsdatum	**13.02.2019**
Endenergieverbrauch	**82 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme, KWK fossil**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Energieausweis	**2014**

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service



KI-bearbeitet: Außenansicht

Objektbeschreibung

Die angebotene 2,5-Zimmer-Galeriewohnung befindet sich in einem gepflegten, im Jahr 2000 errichteten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre außergewöhnliche Architektur, eine beeindruckende Deckenhöhe von bis zu ca. 5,30 Metern sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 67 m², verteilt auf das 3. und 4. Obergeschoss, vereint die Immobilie den besonderen Charme einer loftartigen Galerie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem individuellen Wohnambiente.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das 4. Obergeschoss, welches bequem mit dem Personenaufzug erreichbar ist. Bereits beim Betreten vermittelt die offene Raumgestaltung ein besonderes Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Vom Eingangsbereich mit angrenzendem Gäste-WC gelangt man in den offen gestalteten Essbereich, der harmonisch in die Küche übergeht. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zur ca. 8 m² großen, westlich ausgerichteten Dachterrasse, die mit ihrem Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Über die offen gestaltete Treppe gelangt man auf die darunterliegende Wohnebene im 3. Obergeschoss. Hier bildet der großzügige Wohnbereich mit ca. 29 m² das Herzstück der Wohnung. Besonders eindrucksvoll ist die weitläufige, raumhohe Fensterfront, die in Verbindung mit dem offenen Luftraum und einer Deckenhöhe von bis zu ca. 5,30 Metern für ein außergewöhnliches Raumgefühl sorgt. Das großzügig einfallende Tageslicht unterstreicht die offene Architektur, während das charakteristische Stäbchenparkett dem Wohnbereich eine warme und zugleich elegante Atmosphäre verleiht.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich das separat angeordnete Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Letzteres ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Sowohl das Badezimmer als auch

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

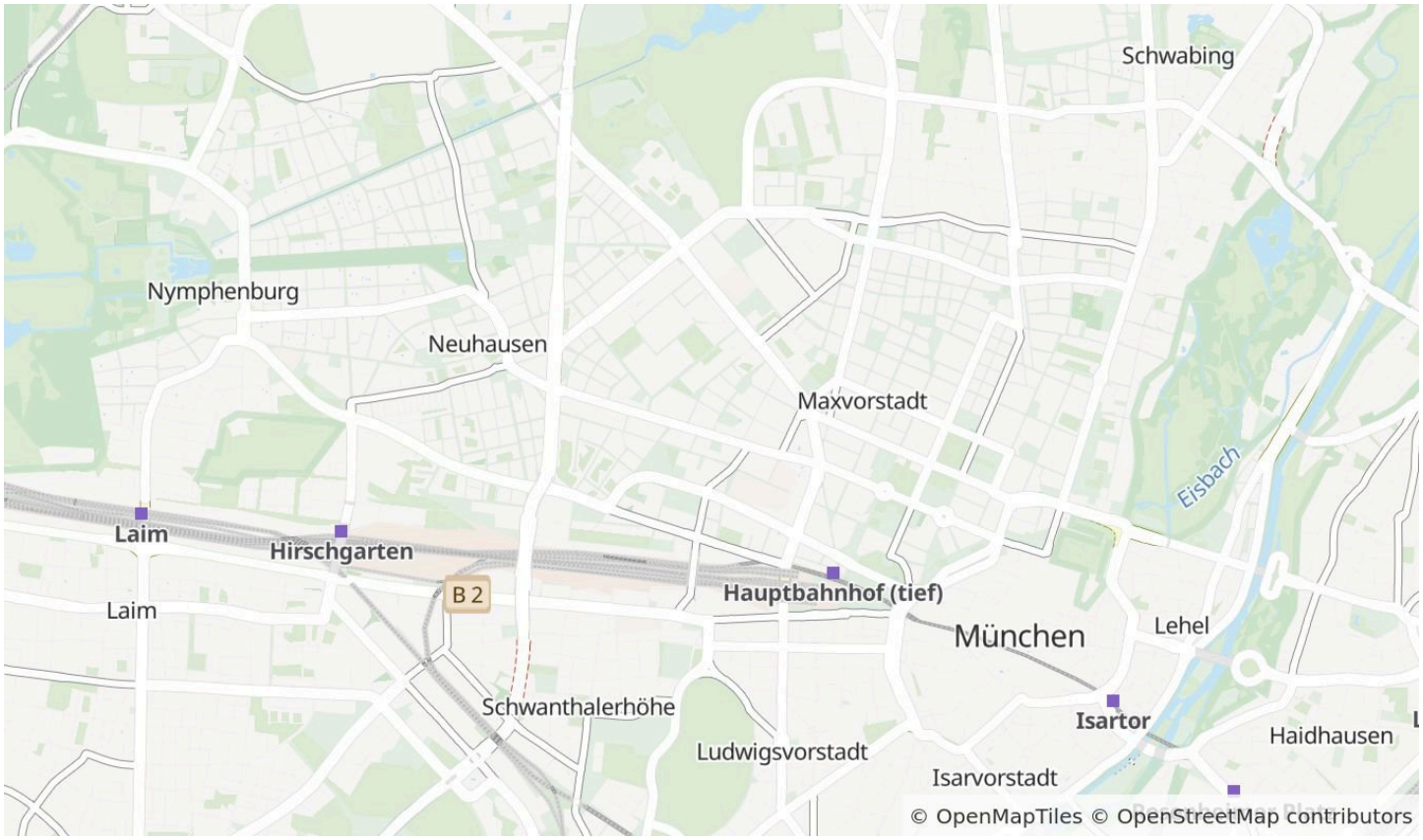
das Gäste-WC präsentieren sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Die besondere Galeriearchitektur, das eindrucksvolle Zusammenspiel aus Raumhöhe und Tageslicht sowie die Aufteilung auf zwei Wohnebenen verleihen dieser Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter. Ein eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie ein separates Kellerabteil runden das Angebot ab. Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und bietet somit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten unmittelbar nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu nutzen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich ab dem 01.01.2027 auf 491,00 € für die Wohnung, wovon ca. 291,00 € umlagefähig sind. Für den zugehörigen Tiefgaragenstellplatz fallen weitere 40,00 € monatlich an, davon ca. 19,00 € umlagefähig. Die Erhaltungsrücklage der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft betrug zum 01.01.2026 rund 535.000,00 €.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Münchner Maxvorstadt, einem der gefragten und lebendigen Stadtteile der Landeshauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene innerstädtische Bebauung aus, in der sich repräsentative Wohnhäuser, moderne Wohn- und Geschäftshäuser sowie zahlreiche gastronomische und gewerbliche Angebote harmonisch ergänzen. Die Maxvorstadt verbindet urbanes Stadtleben mit einem vielseitigen kulturellen Angebot und einer hervorragenden Infrastruktur. Insbesondere die Nähe zur Münchner Innenstadt sowie die kurzen Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen diesen Standort besonders attraktiv.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit Cafés, Restaurants und Bars, die zum Verweilen einladen. Auch das kulturelle Angebot der Maxvorstadt ist vielfältig: Einrichtungen wie die Pinakotheken, das Lenbachhaus, das Museum Brandhorst sowie der nahegelegene Königsplatz prägen das besondere Flair des Viertels. Die Kombination aus kulturellen Einrichtungen, Universitäten und urbanem Leben verleiht dem Stadtteil eine lebendige und zugleich vielseitige Atmosphäre.

Auch der Freizeitwert der Lage ist ausgesprochen hoch. Neben den zahlreichen kulturellen Angeboten laden verschiedene Grünanlagen und öffentliche Plätze in der näheren Umgebung zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Der Alte Botanische Garten sowie der Maßmannpark bieten zusätzliche Möglichkeiten, dem städtischen Alltag für einen Moment zu entfliehen. Darüber hinaus ist die Münchner Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten schnell erreichbar. Der Marienplatz, der Karlsplatz (Stachus) und weitere zentrale Anlaufpunkte der Stadt befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Der nahegelegene Stiglmaierplatz bietet Anschluss an die U-Bahn-Linien U1 und U7 sowie verschiedene Straßenbahn- und Busverbindungen. Ergänzt wird das Angebot durch die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Maillingerstraße. Der Münchner Hauptbahnhof ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch zu Fuß bequem erreichbar und gewährleistet eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Auch mit dem Pkw besteht über die umliegenden Hauptverkehrsachsen und den Mittleren Ring eine gute Verbindung zu den Autobahnen in sämtliche Richtungen sowie zum Münchner Umland.

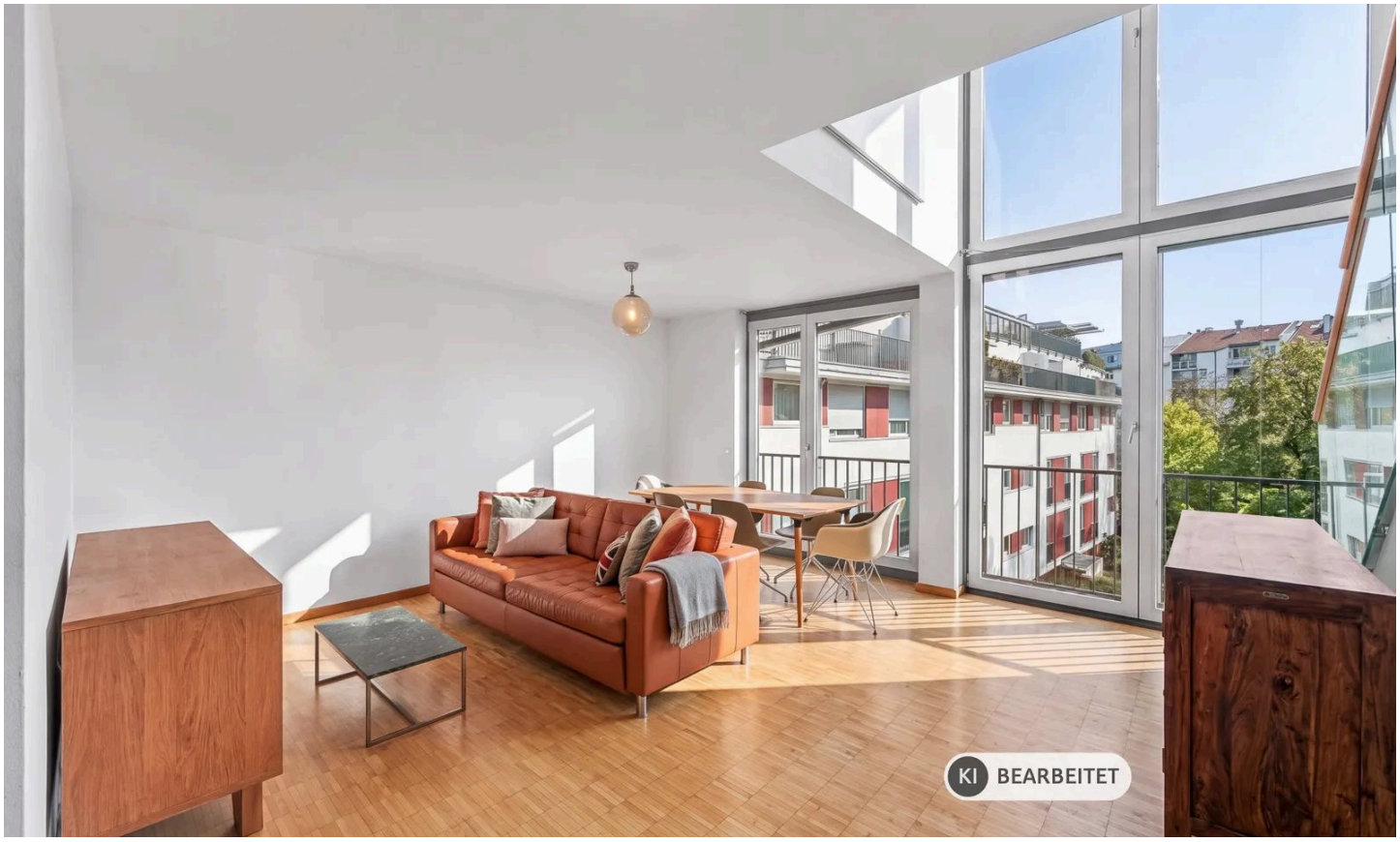
Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine zentrale Lage, die ausgezeichnete Infrastruktur und das vielseitige Freizeit- und Kulturangebot. Die Verbindung aus urbanem Lebensgefühl, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer sehr guten Verkehrsanbindung macht die Maxvorstadt zu einer attraktiven Wohnadresse in München.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



KI-bearbeitet: Eingang



KI-bearbeitet: Wohnzimmer

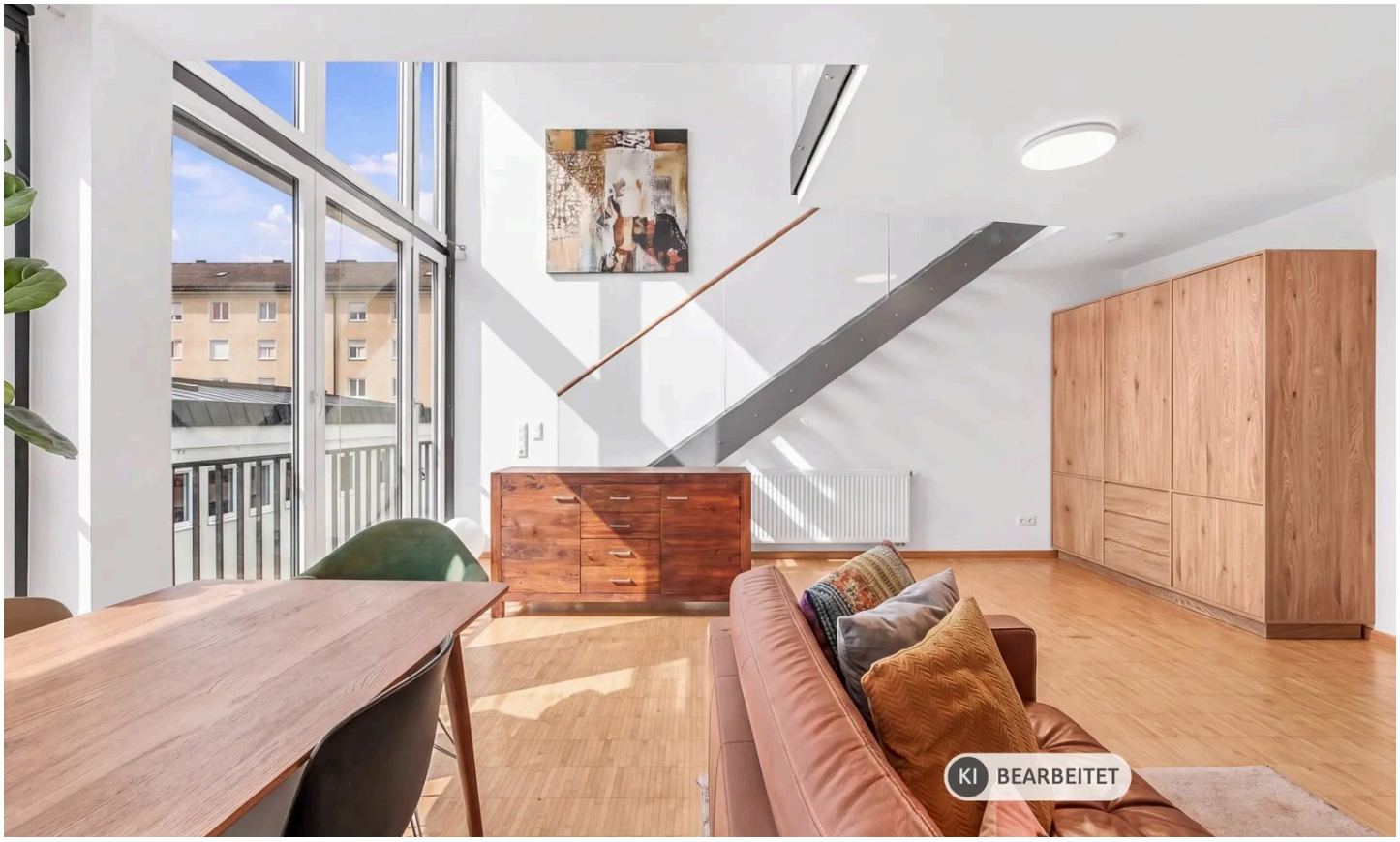
Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-bearbeitet: Schlafzimmer



KI-bearbeitet: Galerie

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-bearbeitet: Treppenaufgang



KI-bearbeitet: Küche

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-bearbeitet: Balkon



KI-bearbeitet: Bad

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



KI-bearbeitet: Bad



KI-bearbeitet: Gäste WC

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



3. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



4. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Wasch-/ Trockenraum

— Außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Galeriewohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

— Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit beeindruckender Fensterfront in den Innenhof

— Hochwertiger Stäbchenparkettboden in den Wohnbereichen

— Separate Küche mit offenem Essbereich

— Westlich ausgerichtete Dachterrasse mit Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof

— Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

— Praktisches Gäste-WC auf der unteren Wohnebene

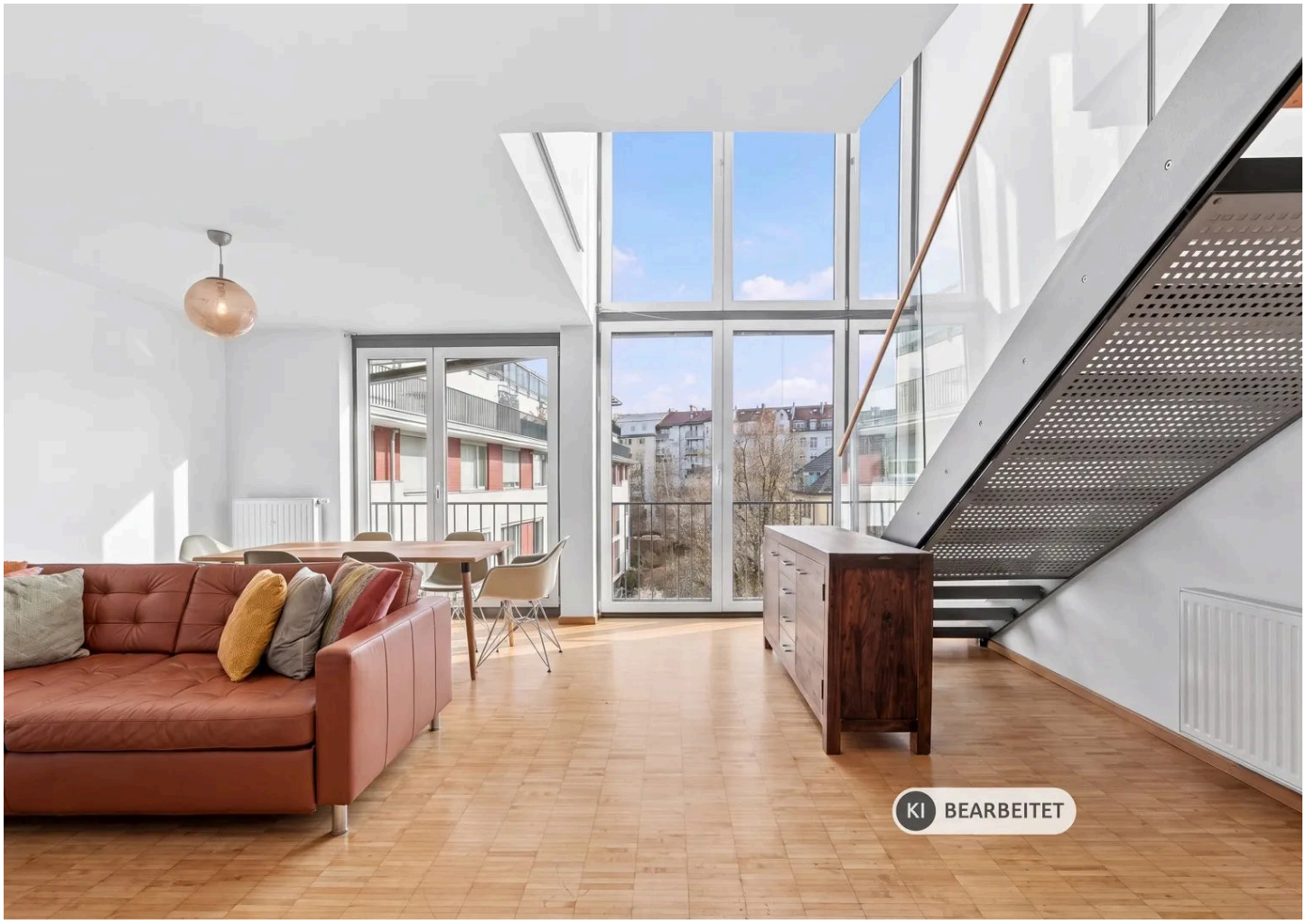
— Personenaufzug mit Zugang zum 4. Obergeschoss vorhanden

— Eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz und separates 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.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Rajic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 88

E-Mail: Daniel.Rajic@sis.de

Diese Immobilie online