

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Moderne Dachterrassen-Maisonette-Wohnung mit denkmalgeschütztem Altbauflair



Objekt-Nr. OM-410130

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **2.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Jungmann

80803 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,50 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese herrliche, sich über die 4. und 5. Etage erstreckende Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem stilvollen, denkmalgeschützten Jugendstil-Altbau mitten in Schwabing, einem der charmantesten und angesagtesten Stadtviertel Münchens.

Highlight dieser geschmackvoll ausgebauten Dachgeschosswohnung ist die großzügige Terrasse, die sich direkt im Anschluss an den offenen und grossflächigen Wohn- und Essbereich anschliesst. Mit einem herrlichen Blick über die Dächer Schwabings lassen sich hier wunderbare Sonnenstunden verbringen.

Durch das moderne Design der Wohnräume ergibt sich ein weitläufiges Wohngefühl, das vielfältige Möglichkeiten eröffnet, Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen. Die neu renovierte Wohnung mit 4 Zimmern und bis zu 3 Schlafräumen erreichen Sie bequem mit dem Aufzug.

Zur Wohnung gehören darüber hinaus ein privater Pkw-Stellplatz im Innenhof sowie ein Kellerabteil.

## Ausstattung

- Offener Grundriss mit Gestaltungsmöglichkeiten

4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer oder zur individuellen Nutzung als Kinderzimmer und/oder Büro, verteilt über zwei Etagen auf 134,5 m<sup>2</sup> und einer Bodenfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>.

- Großflächige Dachterrasse

Herrliche Terrassenfläche zur Nutzung als Lounge oder als zusätzlicher Essbereich.

- Zwei moderne Bäder in der unteren und oberen Etage

Die Wohnung verfügt über zwei voll ausgestattete Bäder. Im oberen Masterbereich befindet sich ein luxuriöses Bad mit großer Eckbadwanne sowie einer separaten Dusche.

- Gäste-Badezimmer mit integrierter Waschküche

Zusätzlich gibt es im unteren Bereich ein Gästebadezimmer mit Dusche und Unterbringung von Trockner und Waschmaschine.

- Moderne Einbauküche

Funktionale, cremeweiße Einbauküche mit allen Geräten und Gasherd.

- Hochwertige Ausstattung

Dunkler Parkettboden und diverse, weiße Einbauschränke und Regale in den Schlafzimmern und im Ankleidebereich.

- Ein Pkw-Stellplatz

Privater Stellplatz als Sondereigentum im Innenhof.

- Ein Kellerabteil

Ein Kellerraum in angemessener Größe als zusätzlicher Stauraum.

- Gegensprechanlage

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfrei vom Eigentümer. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Schwabing ist einer der bekanntesten und charakteristischsten Stadtteile Münchens – ein Ort, der Tradition, Kultur, Kreativität und urbanes Leben miteinander verbindet. Trotz seiner Integration in das moderne München hat Schwabing ein unverwechselbares, fast eigenes Flair behalten: lebendig, künstlerisch und weltoffen.

Die angebotene Wohnung liegt fussläufig zwischen dem Englischen Garten, Leopoldstraße und Luitpoldpark und in unmittelbarer Nähe von Restaurants, Cafés, Wochenmärkten, Boutiquen, Kitas, Schulen, Arztpraxen und dem Angebot des öffentlichen Nahverkehrs.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Ankleidebereich



Masterbad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Dachterrasse Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Hausflur



Jugendstilhaus



Wohn-/Essbereich (leer)

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich (leer)



Büro (leer)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon (leer)



Wohnzimmer mit Treppe (leer)

# Exposé - Galerie

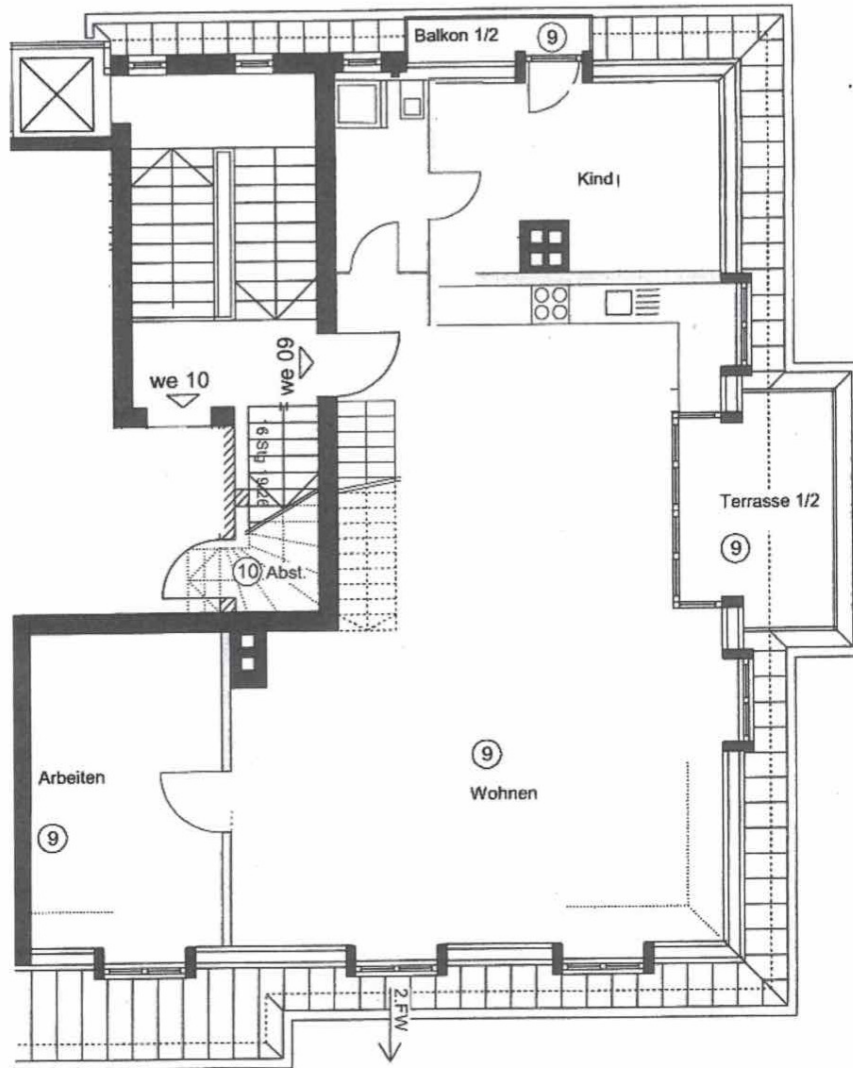


Ankleidebereich (leer)



Über den Dächern Schwabings

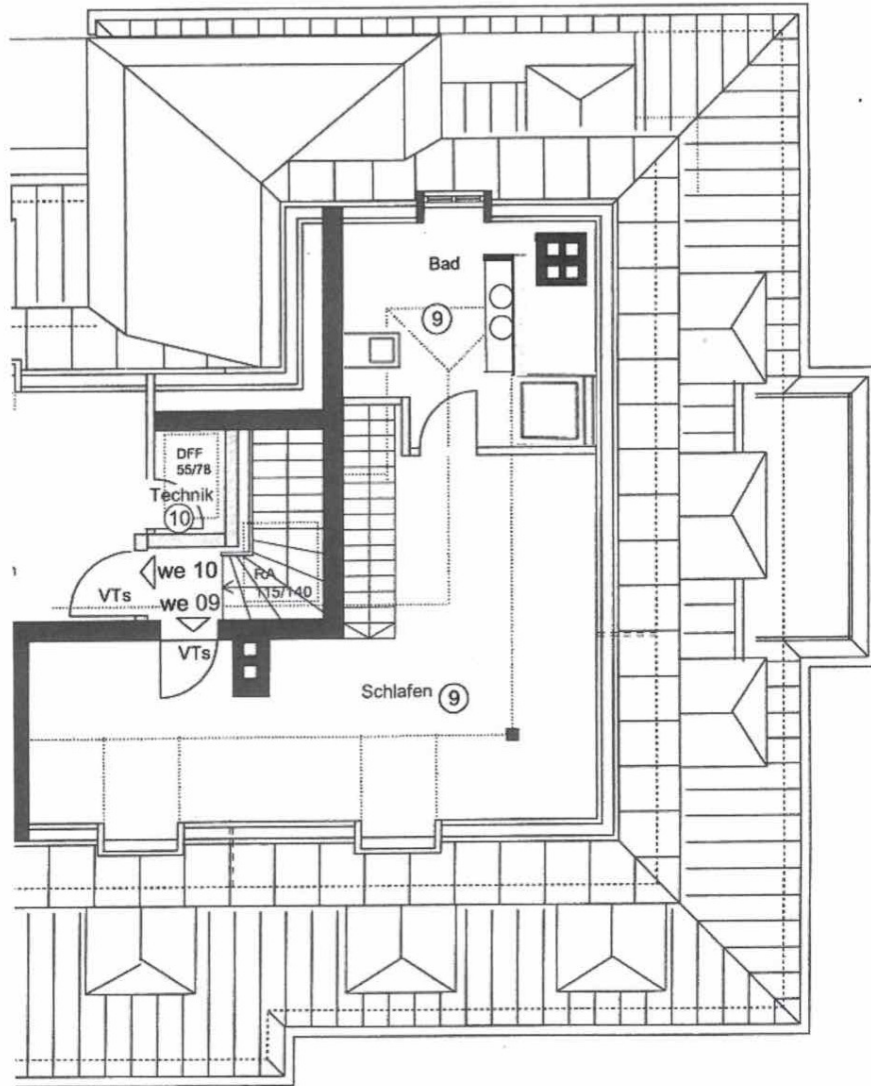
# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS EBENE 1



# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS EBENE 2

