

Exposé

Wohnung in München

Wohnen mit Blick auf das Maximilianeum! Sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen - sofort frei!



Objekt-Nr. OM-431116

Wohnung

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
I. W.-R.

Steinsdorfstr. 3
80538 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953
Etagen	6
Zimmer	2,50
Wohnfläche	85,12 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	266 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Badezimmer	1
Etage	Höher als 5. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich zwölf Wohneinheiten. Ein Personenaufzug ist vorhanden und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Im Jahr 2017 wurde die Eigentumswohnung umfassend kernsaniert und im Zuge dessen auch im Grundriss neu strukturiert. Die Immobilie präsentiert sich heute in einem modernen, klaren Zustand ohne Dachschrägen und mit großzügiger Raumaufteilung.

Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Ostbalkon. Von hier eröffnet sich ein außergewöhnlicher Blick über die Isar auf das Maximilianeum. Besonders in den Abendstunden entsteht durch die Beleuchtung des historischen Gebäudes eine eindrucksvolle Atmosphäre.

Angrenzend befindet sich der großzügige Essbereich mit offener Küche. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Abstellraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine, Trockner oder zusätzlichen Kühlschrank.

Das Schlafzimmer ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank.

Das Tageslichtbad wurde modernisiert und ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf den zweiten Balkon mit Westausrichtung zum Innenhof. Die Abendsonne sowie der Blick über die Dächer Münchens mit Sicht auf die Türme der Frauenkirche unterstreichen die besondere Wohnqualität. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Speicherabteil sowie ein Kellerabteil.

Ausstattung

- Kernsanierung im Jahr 2017
- Oberste Etage, ohne Dachschrägen
- Lift im Haus
- Zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung
- Schlafzimmer und Westbalkon zum absolut ruhigen Innenhof
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Separates WC sowie Gäste-WC mit Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche vorhanden
- Kellerabteil und Speicherabteil
- sofort bezugsfrei

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen von München im begehrten Stadtteil Lehel, unmittelbar an der Maximilianstraße und nur wenige Schritte von der Altstadt entfernt.

Das Lehel zählt zu den attraktivsten Wohnlagen Münchens. Historische Altbauten, repräsentative Straßenzüge sowie die unmittelbare Nähe zur Isar prägen das besondere Stadtbild.

Restaurants, Cafés und Bars befinden sich in direkter Umgebung. Die Isar sowie der Englische Garten sind fußläufig erreichbar und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. U-Bahn, S-Bahn, Tram- und Buslinien sind schnell erreichbar. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Zugang Ostbalkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Bad

Exposé - Galerie



Westbalkon



Diele

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnhaus an der Isar

Exposé - Grundrisse



Grundriss aktuell