

Exposé

Wohnung in München

2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Untergiesing, Denkmalschutz



Objekt-Nr. OM-434471

Wohnung

Verkauf: **697.000 €**

Ansprechpartner:
Walcher

Cannabichstr. 9
81543 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,71 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,50 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer denkmalgeschützten Wohnanlage aus dem Jahr 1927 in sehr ruhiger Lage der Cannabichstraße im beliebten Münchner Stadtteil Untergiesing.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 81 m² und überzeugt durch klassische Altbauermkmale wie eine Deckenhöhe von ca. 2,97 m, historische Türen aus dem Baujahr sowie originales Fischgrätparkett aus Eiche-Vollholz, das den besonderen Charakter der Wohnung unterstreicht.

Der Grundriss umfasst zwei großzügige Zimmer, eine Wohnküche, ein Tageslichtbad sowie einen zusätzlichen kleinen Raum (ca. 9 m²), der sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Ankleide nutzen lässt.

Ein Balkon zum ruhigen und großen Innenhof ergänzt die Wohnung und bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist gepflegt, aber renovierungsbedürftig und eröffnet damit die Möglichkeit, eine klassische Münchner Altbauwohnung individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Als denkmalgeschützte Immobilie ist diese Immobilie für Interessenten mit einem hohen Steuersatz sehr interessant. (§§ 7i und 10f EStG)

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz im großen Innenhof der Wohnanlage.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Ausstattung

- * ca. 81 m² Wohnfläche
- * 2,5 Zimmer
- * klassische Altbau-Deckenhöhe (ca. 2,97 m)
- * originales Fischgrätparkett aus Eiche-Vollholz (Denkmalschutz)
- * historische Türen aus dem Baujahr
- * Balkon (ca. 5 m²)
- * Tageslichtbad mit Badewanne und Duscharmöglichkeit
- * Kellerabteil (ca. 8 m²)
- * großer gemeinschaftlicher Innenhof
- * Kfz-Außenstellplatz im Innenhof
- * Fahrradstellplätze im Innenhof
- * Fahrradkeller im Haus Cannabichstraße 9
- * Zentralheizung
- * dezentrale Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler und Gas-Durchlauferhitzer
- * Anschlussmöglichkeit für Kamin vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Ein Energieausweis muss für denkmalgeschützte Immobilien nicht erstellt werden.

Im Denkmal-Atlas des Freistaats Bayern finden Sie die Wohnung als Teil einer sog. "Großwohnlage"; die Aktennummer lautet D-1-62-000-5344.

Das monatliche Wohngeld für die Wohnung war/ist in den Jahren 2025 und 2026 wegen einer anstehenden Sanierung der Kanalanschlüsse von 270,- auf 630,- € erhöht; die Mehreinnahmen der WEG werden ausschließlich der Rücklage für die gesamte Anlage zugeführt. Diese Erhöhung ist temporär und dient ausschließlich der Ansparung zur Finanzierung dieser Maßnahme. Voraussichtlich endet diese Ansparphase spätestens im Jahr 2027.

Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage im beliebten Münchner Stadtteil Untergiesing.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Isar, die in ca. 12 Minuten zu Fuß erreichbar ist und zu den beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebieten der Stadt zählt.

Mit dem Auto erreichen sie den mittleren Ring im Bereich des Candidplatzes in ca. 4 Minuten. Mit dem Fahrrad erreichen Sie den Marienplatz in max. 15 Minuten.

Die U-Bahn-Station Kolombusplatz ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar und bietet mit den Linien U1, U2, U7 und U8 eine sehr gute Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an zahlreiche weitere Stadtteile. Weiter verkehren die Buslinien 52 und 58 bzw. 68 ("Cityring") Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Damit verbindet diese Lage zentrale Erreichbarkeit, gewachsene Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzi. -> Küche / Tür



Wohnzi. von Küche

Exposé - Galerie



Wohnzi. von Ecke Küchenw.



Wohnzi. von Tür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer -> Flur

Detail Parkett

Exposé - Galerie



Küche -> Hof



Küche -> Wohnzi.

Exposé - Galerie



Bad -> Hof



Bad -> Flur



Flur -> Küche

Exposé - Galerie



Flur -> Eingangstür



Büro -> Hof

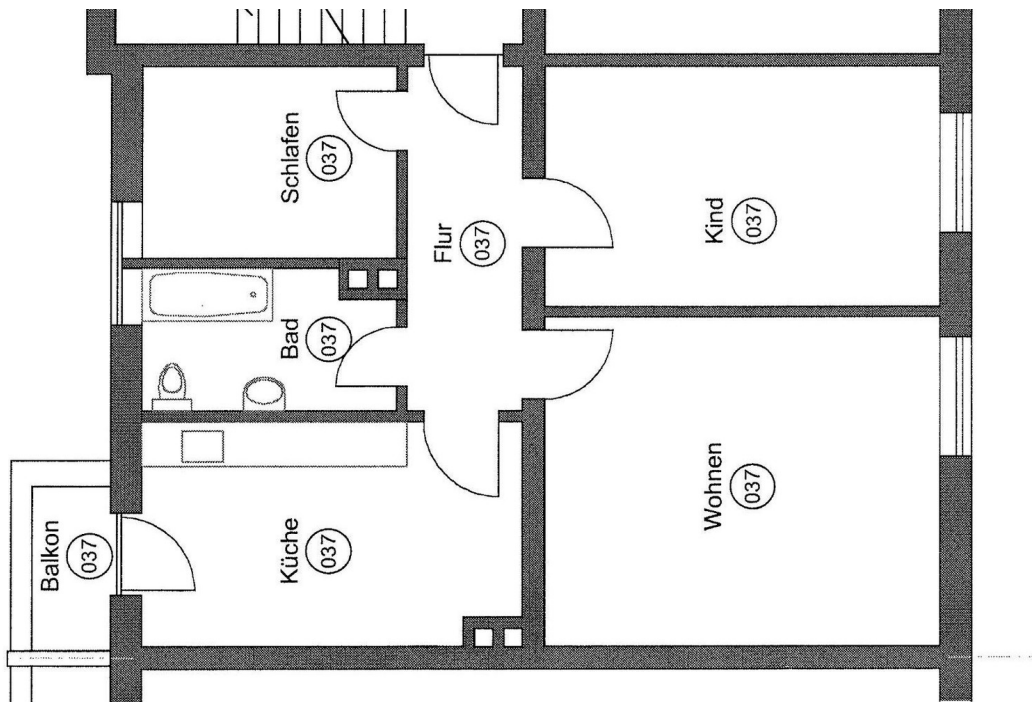


Büro -> Flur

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon -> Osten

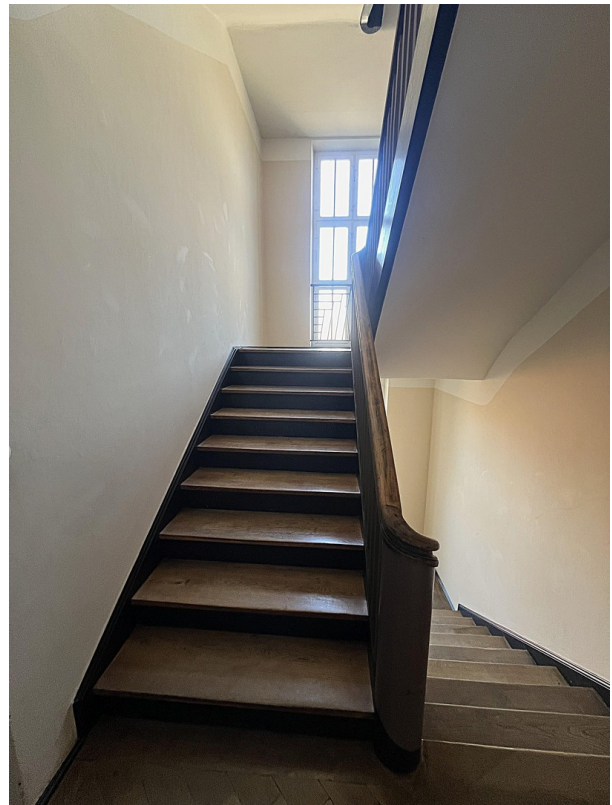


Grundriss Whg. № 037

Exposé - Galerie



Wohnungstür



Treppenhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hofansicht Haus / Anlage



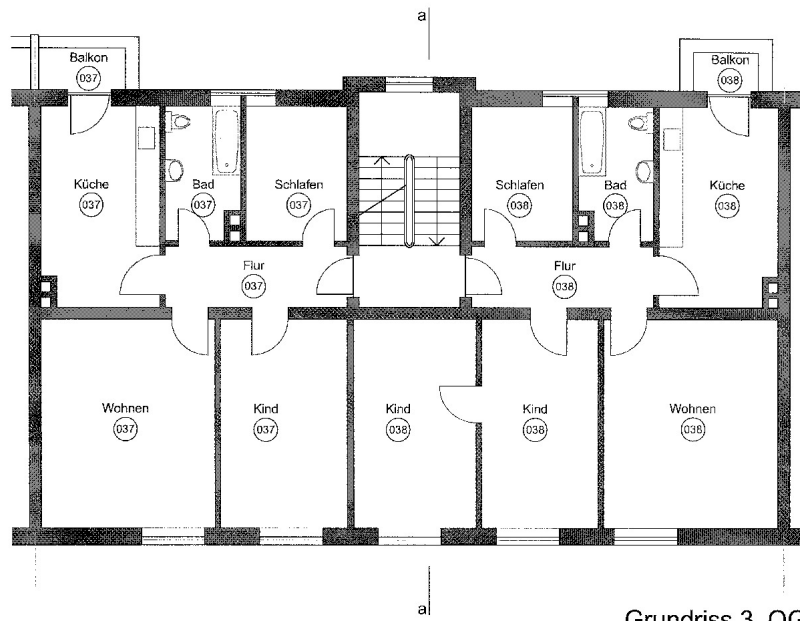
Fassade Haus

Exposé - Galerie

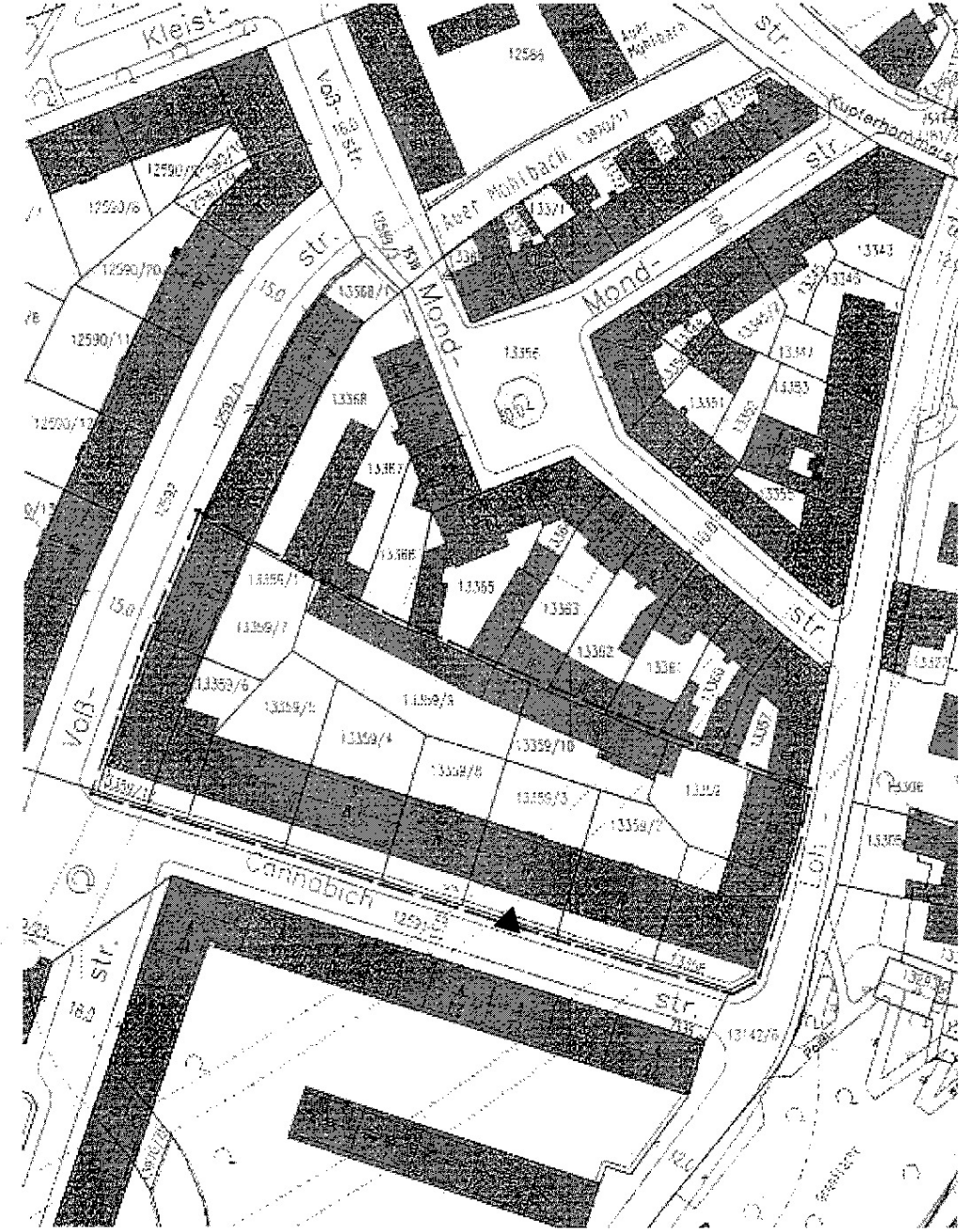


Fassade Anlage

Exposé - Grundrisse

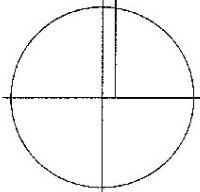


Exposé - Grundrisse

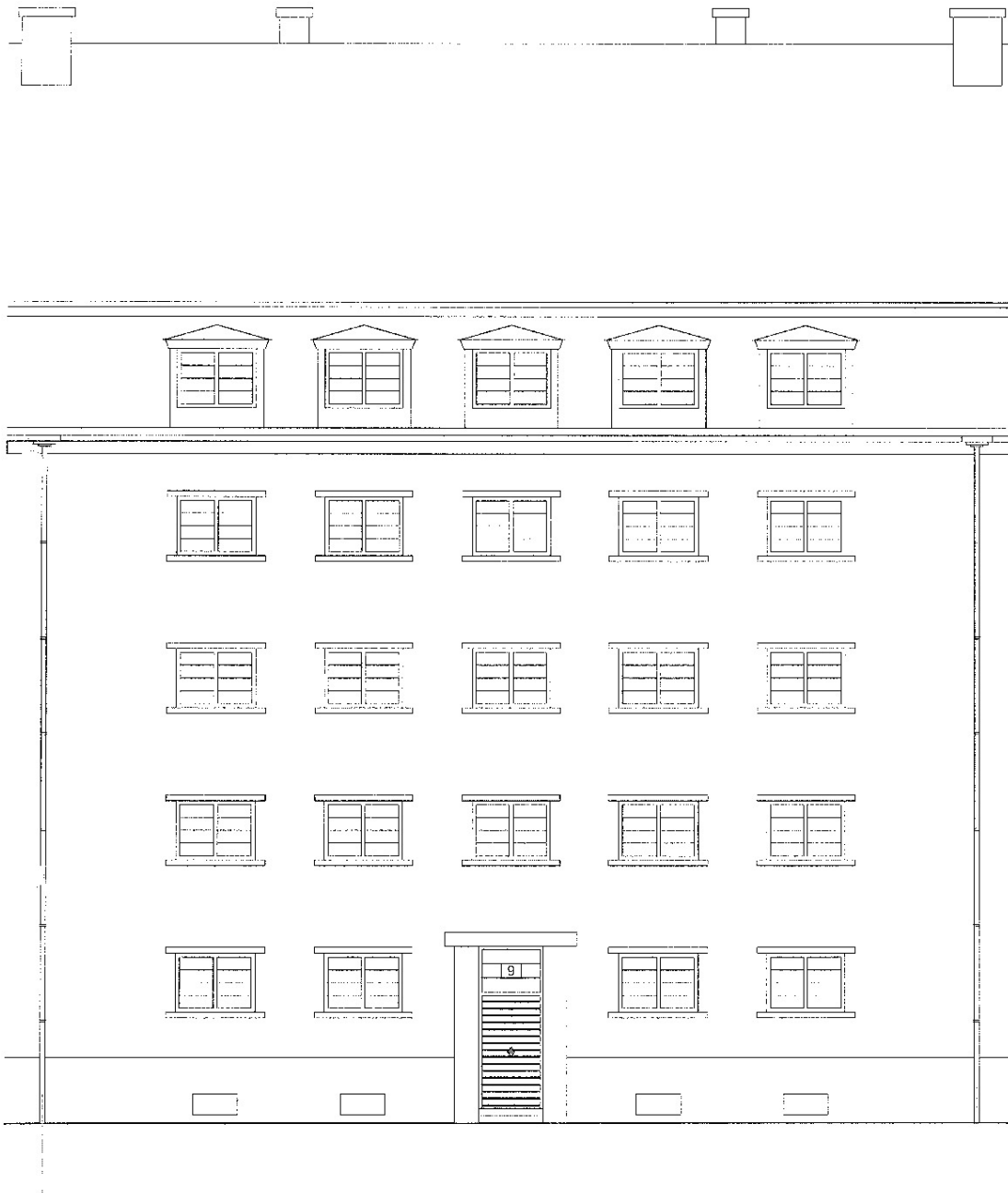


Lageplan

1/1000

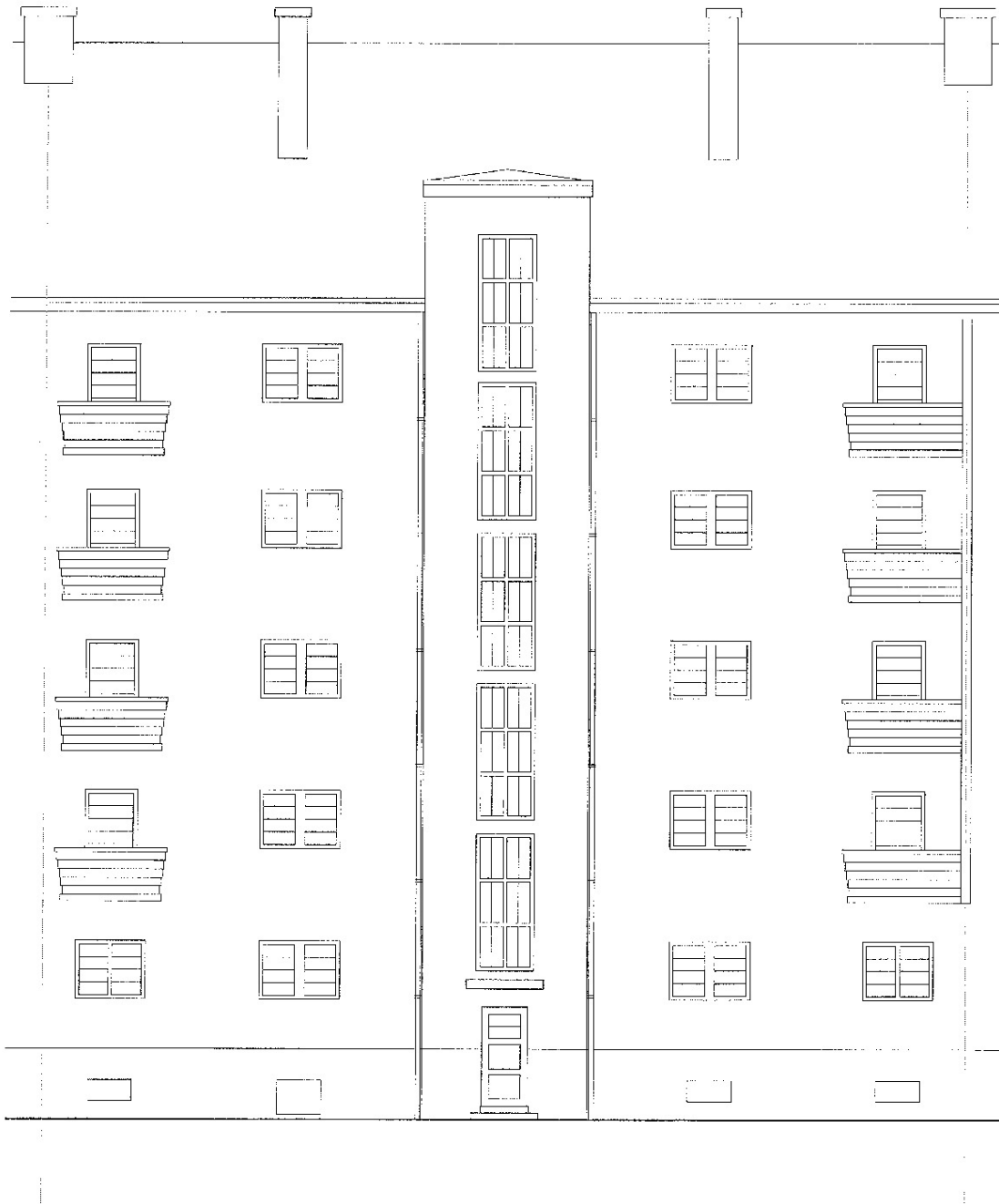


Exposé - Grundrisse



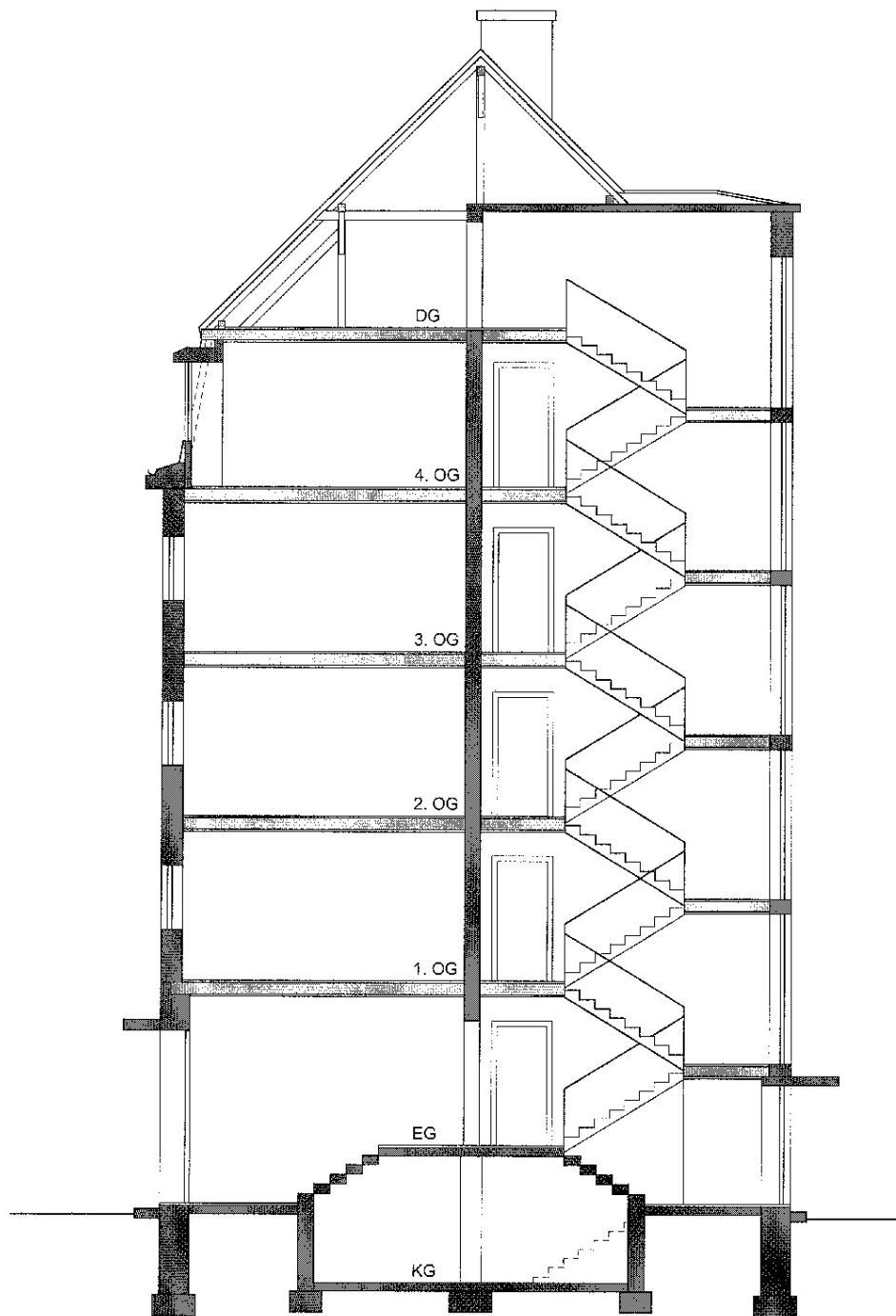
Ansicht von Süden

Exposé - Grundrisse



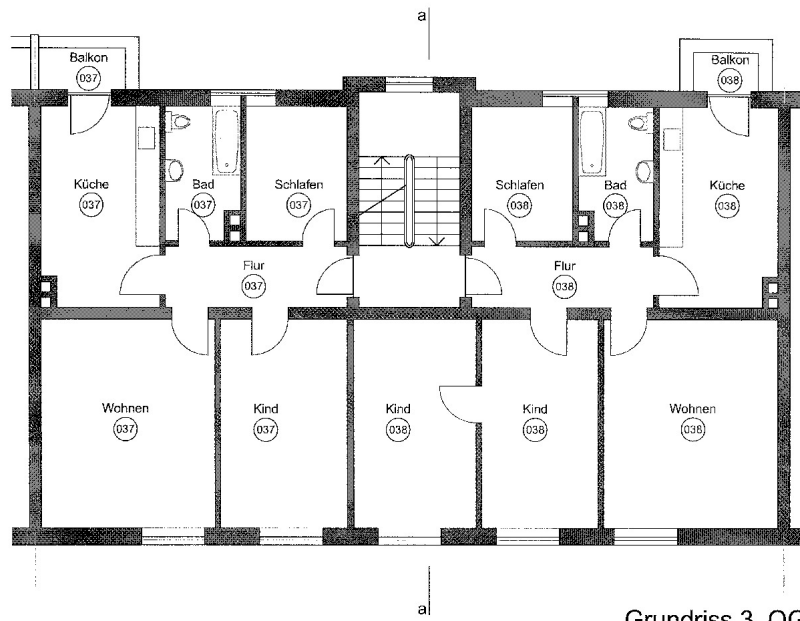
Ansicht von Norden

Exposé - Grundrisse



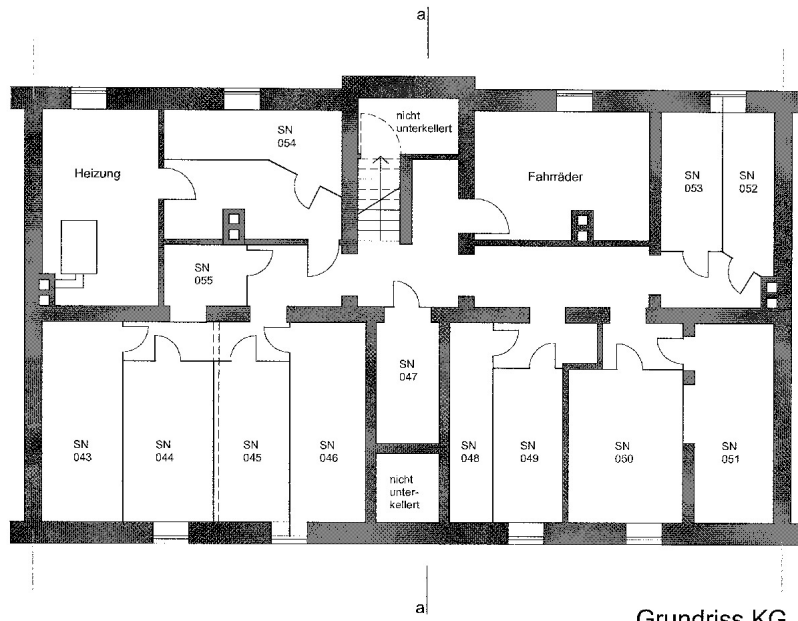
Schnitt A-A

Exposé - Grundrisse



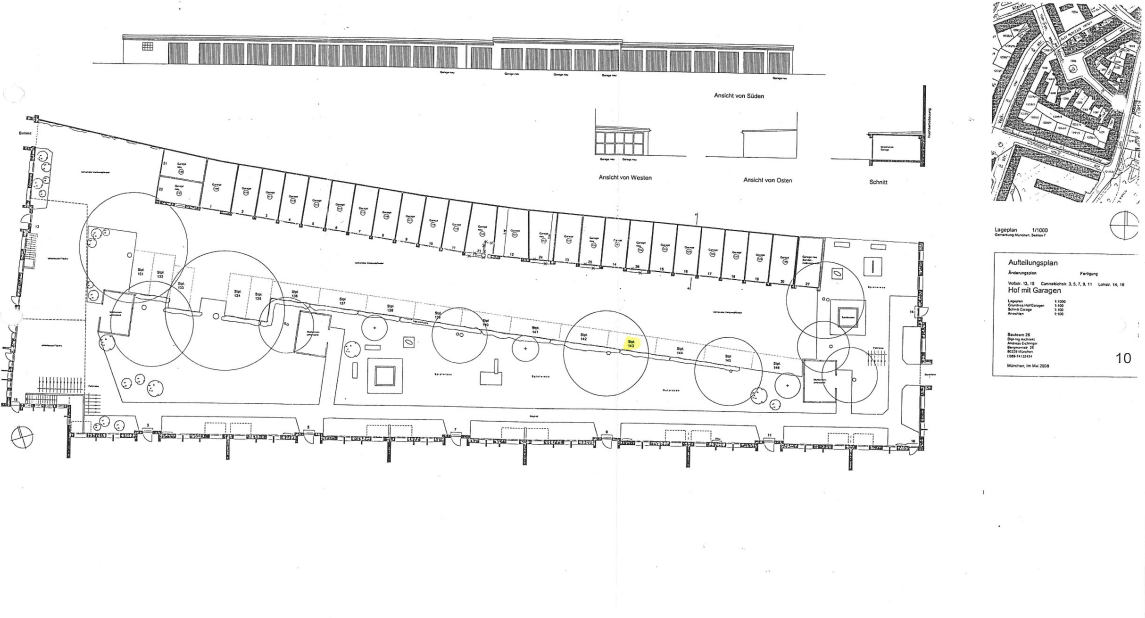
Grundriss 3. OG

Exposé - Grundrisse

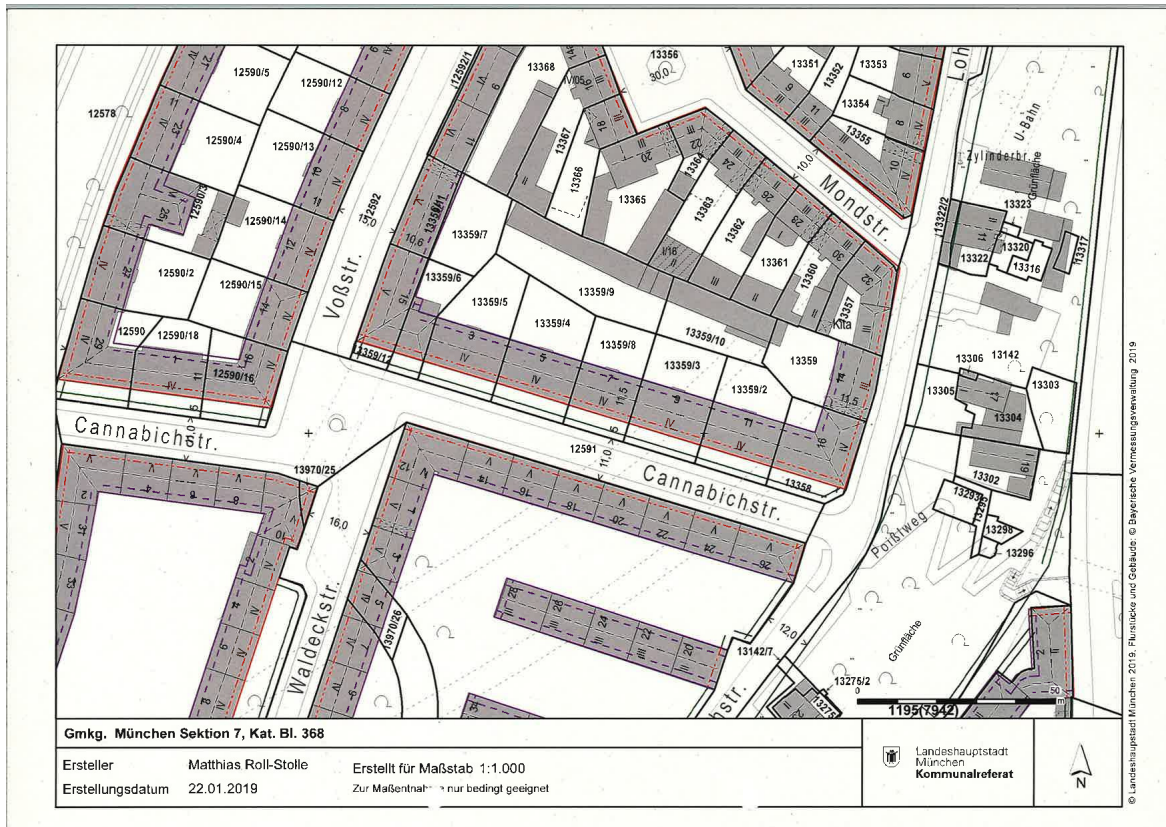


Grundriss KG

Exposé - Grundrisse


























Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Legende

Auszug aus der Stadtgrundkarte

	Flurstücksgrenze		Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungsplan
1234/5	Flurstücksnummer	1312 (8104)	Nummer des Bebauungsplans (VA Nr)
	Gemarkungsgrenze (graublau Begleitlinie)		Baulinie (rote Linie) durchgezogene Linie -> Grundlinie
	Umgriff des Bauflurstücks oder der zu bebauenden Fläche (violette Linie)		Baugrenze (blaue Linie) durchgezogene Linie -> Grundlinie
- 33.5 -	Grenzbeimäßung (siehe Hinweis auf dem 3. Blatt)		Seitliche und rückwärtige Baugrenze (violette Linie) durchgezogene Linie -> Grundlinie
	Gebäude mit Dachfirstlinie Hausnummer (13) zur Straße ausgerichtet		Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie)
	Erdgeschossiges Nebengebäude Vordach oder freistehende Überdachung		Abgrenzung öffentlicher Grünflächen (dunkelgrüne Linie)
	Durchfahrt		Grünfläche, Grfl. Festgesetzte Grünfläche
	Grube	< 20.0 >	Bemaßung
	Loggia, Arkade		Grünfläche (Nutzungsart)
	Gebäude erstellt (noch nicht im Liegenschaftskataster erfasst)		Topografische Abgrenzung (z.B. Straßen, Wege, Freizeitanlagen)
	Trafostation		U-Bahn-Trasse
	Pumpstation		Höhenfestpunkt mit Nummer
	Tiefgarage mit Einfahrt		