

# Exposé

## Wohnung in München

### Exklusives Loft am Sendlinger Tor - urbaner & barrierefreier Luxus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-437286

#### Wohnung

Verkauf: **967.000 €**

Mathildenstr. 12  
80336 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	530 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die stilvolle Loft-Wohnung in geschützter Innenhoflage überzeugt mit ihrem offenem Grundriss, großzügigen Raumhöhen und hochwertiger Ausstattung.

Extratiefe Fensterflächen und speziell der Glaserker im Wohnraum sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein luftiges, modernes Wohngefühl.

Als besonderes Highlight genießen Sie das Leben mit nur einer Wohnung pro Etage bei nahezu komplett freier Grundrissgestaltung.

Das gesamte Objekt ist barrierefrei konzipiert und ermöglicht komfortabelstes Wohnen auf einer Ebene – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder natürlich ob der Raritätenlage als wertbeständige Kapitalanlage.

## Ausstattung

Die Loft-Wohnung ist nach Osten ausgerichtet, hat neben dem Glas-Erker einen Balkon, ein separates Gäste-WC mit Waschbecken und ist im Hauptbad mit einer großzügigen Dusche, Fußbodenheizung und Platz für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Einbauküche und -schränke können abgelöst werden.

Zudem besteht die Möglichkeit einen Duplex-Stellplatz zu erwerben.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Alleinstellungsmerkmale:

- Raritätenlage unweit der Fußgängerzone und dennoch absolut ruhig
- nur eine Wohnung pro Etage
- modern und barrierefrei
- außergewöhnliche Architektur mit hoher Wohnqualität
- Grundriss jederzeit leicht anpass- und veränderbar

Der Abschied fällt uns schwer - zu sehr haben wir die ebenso freundliche wie friedliche und nie aufdringliche Nachbarschaft zu schätzen gelernt.

Kontaktieren Sie uns jederzeit gerne - wir freuen uns Ihnen unverbindlich unsere Wohnung zu zeigen.

## Lage

Im Herzen der Münchner Innenstadt, nur 350m Luftlinie von der Fußgängerzone und dem Sendlinger Tor entfernt präsentiert sich dieses außergewöhnliche Loft als seltene Kombination aus urbanem Lebensstil, architektonischer Großzügigkeit und ruhigem Wohnkomfort.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine angenehme und abgeschirmte Wohnatmosphäre.

U-Bahnen, Tram, S-Bahnen und Busse sind ebenso in unmittelbarer Gehweite wie auch der Gärtnerplatz, der Marienplatz und das Glockenbachviertel mit all ihren gastronomischen und kulturellen Highlights.

Ob nun als Single, als klassische "Empty-Nesters" oder als kinderloses Paar - hier finden Alle ihre Wohlfühloase.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	72,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Glaserker



Außenansicht Glaserker

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme VG & RG



Whg. geht über gesamte Breite

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche mit Blick auf Wohnber.

# Exposé - Galerie



Blick Glaserker auf Balkon



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Straßenansicht Vordergebäude



Nur zur Orientierung



# Exposé - Galerie



begrünter Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Derzeitiger Grundriss