

Exposé

Wohnung in München

Idyllisches Wohnjuwel im Vinzenzviertel - 3 Zimmer mit Altbauflair und Potential



Objekt-Nr. OM-445876

Wohnung

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
S. H.

Hedwigstrasse xx
80636 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,84 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,70 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	353 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung in hervorragender Lage befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit dem Charme der 1960er. Diese Bauepochen sind bekannt für ihre klaren Zuschnitte und großzügigen Fensterfronten, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. Auf ca. 95 qm erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, ideal für Familien, Paare oder Home-Office-Nutzer geeignet.

Ursprünglich gebaut wurde das Haus vom Bayerischen Rundfunk, um für die Mitarbeiter den seinerzeit dringendst erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Nach etlichen Jahren wurde es an einen Privateigentümer verkauft und um die Jahrtausendwende in Wohnungen aufgeteilt und mit einem Aussenaufzug und vergrößerten Balkonen versehen. Etliche der Bewohner nutzten die Chance, um ihre Wohnung zu kaufen. Eine intakte Hausgemeinschaft zeichnet die Bewohnerschaft noch heute aus.

Umgeben von herrschaftlichen Jugendstilhäusern vermittelt die Wohnlage ein Wohngefühl fast wie im Altbau. Besonders der Innenhof unterstreicht den ruhigen Gesamteindruck.

Der Aufzug bringt Sie komfortabel ins 2. Obergeschoss - zu Ihrem neuen Zuhause.

Eingangsbereich: Beim Eintreten öffnet sich ein geräumiger Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Einen besonderen Akzent setzen zwei Rundbogenfenster zum Wohnzimmer, die dem Flur Helligkeit und eine einladende Atmosphäre verleihen. Abgehängte Decken in den Räumen schaffen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, etwa für moderne Lichtkonzepte.

Schlafzimmer: Das großzügige Schlafzimmer rechter Hand überzeugt mit seiner ruhigen Ausrichtung zum Innenhof. Die angenehme Stille in Kombination mit dem Blick ins Grüne sorgen für eine entspannende Atmosphäre. Der Raum bietet genügend Platz für ein großes Doppelbett, Kleiderschränke und überzeugt durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Wohnbereich: Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, das durch eine breite Fensterfront in Westausrichtung mit viel Tageslicht versorgt wird. Besonders in den Nachmittags- und Abendstunden lädt eine warme, einladende Atmosphäre zu einem geselligen Beisammensein ein. Der großzügige Schnitt bietet Platz für eine komfortable Sofalandschaft, eine Essgruppe und alles, was das Wohnzimmer zum Mittelpunkt des familiären Lebens macht.

Wohnküche: Ausgestattet mit einer Einbauküche incl. Markengeräten bietet sie genügend Platz für einen Esstisch - ideal für das gemeinsame Frühstück am Morgen. Eine zweiflügelige Fenstertüre öffnet den Zugang zum Balkon und flutet den Raum mit Licht.

Ein Highlight ist der große, überdachte Westbalkon, eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums. Mit seinen ca. 11 qm, dem Blick in den ruhigen Innenhof und der idealen Ausrichtung genießen Sie hier bis in die Abendstunden sonnendurchflutete Momente. Ob als stilvolle Lounge mit gemütlichen Sitzmöbeln, als einladender Essplatz im Freien oder als liebevoll gestaltete Rückzugsecke mit Pflanzenarrangements.

Bad / WC: Das innenliegende Badezimmer ist mit Waschbecken und Badewanne ausgestattet. Ein separates WC erweitert den Sanitärbereich und sorgt dank der Abtrennung für ein Plus an Komfort. Belüftungen in beiden Räumen sorgen für den notwendigen Abzug.

Drittes Zimmer: Perfekt nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder helles Arbeitszimmer.

Komplettiert wird die Wohnung mit einem Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum. Im Hof stehen Ihnen weitere Abstellplätze für Fahrräder und ein Sandkasten für den Nachwuchs zur Verfügung.

Ausstattung

Highlights der angebotenen Wohnung:

- Eine seltene Gelegenheit im begehrten St. Vinzenzviertel - die Lage ist unschlagbar, zentral und dennoch ruhig
- Privatverkauf - keine Maklerprovision (Ersparnis ca. 32.000 €)

- großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Vinzenzviertel / Stadtteil Neuhausen; die West-Ost Ausrichtung garantiert beste Lichtverhältnisse den ganzen Tag über.
- die Wohnung ist frei und kann jederzeit bezogen werden
- gelegen ist sie in der Hedwigstrasse, einer ruhigen, kleinen Seitenstrasse der Nymphenburgerstrasse.
- gepflegte Wohnanlage
- komfortabler Aufzug ins 2. Obergeschoss
- großzügiger Eingangsbereich mit stilvollen Rundbogenfenstern
- großes Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit breiter West-Fensterfront und Platz für Essbereich
- geräumige Wohnküche mit Markengeräten und direktem Balkonzugang
- überdachter Westbalkon mit (ca. 11 qm) mit Blick in den ruhigen Innenhof
- gepflegte Parkettböden in den Wohnräumen
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- exzellente Verkehrsanbindung: U-Bahn (U1/U7) in wenigen Minuten erreichbar u.v.m.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit im begehrten Vinzenzviertel! Diese Wohnung ist nicht nur ein ideales Zuhause, sondern aufgrund der erstklassigen Lage auch eine wertstabile Kapitalanlage.

Privatverkauf, keine Provision

Wichtig: Die Wohnung ist UNMÖBLIERT, die Möbel auf den Fotos dienen lediglich der Visualisierung (digitales Home Staging), um das Potential der Wohnung optimal darzustellen. Nutzen Sie die Gelegenheit, die Innenausstattung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und sich Ihr individuelles Refugium zu schaffen.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne per e-Mail für einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung nach vorheriger Terminvereinbarung vor - nicht möglich sind Besichtigungen im Zeitraum vom 26.4.26 bis zum 30.04.26.

Bevorzugt werden Interessenten, die bereits grundsätzlich mit ihrer Bank gesprochen haben.

Finanzierungsbestätigung erst im weiteren Verlauf erforderlich.

Lage

Wo München am authentischsten ist: Willkommen im St. Vinzenzviertel, einem Dorf in der Stadt! Zwischen dem lebendigen Rotkreuzplatz und der Maxvorstadt gelegen, bietet diese Wohnung in zentraler Lage die perfekte Mischung aus gewachsener Nachbarschaft, urbanem Lifestyle und wohltuender Ruhe.

Der Stadtteil Neuhausen zeichnet sich durch denkmalgeschützte Altbauten, großzügige Grünflächen und eine nachbarschaftliche Atmosphäre aus und bietet ein ideales Umfeld, das besonders für Familien, aber auch für Paare und Singles attraktiv ist. Zahlreiche kleine

Läden, gemütliche Cafes sowie ein vielfältiges kulinarisches Angebot verleihen dem Stadtteil seinen besonderen Charme - nicht zu vergessen der Wochenmarkt am Rotkreuzplatz, der fußläufig zu erreichen ist. Kulturelle Einrichtungen und traditionelle Veranstaltungen wie z.B. die Neuhauser Musiknacht oder der Christkindlmarkt prägen das Miteinander. Nach einem kurzen Spaziergang erreicht man den Nymphenburger Schlosspark mit seinen malerischen Allees und auch der Hirschgarten oder der Olympiapark sind nicht weit. Im Trafo Neuhausen oder dem Blütenburg Theater kommen Kulturinteressierte auf ihre Kosten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Gelegen zwischen den U-Bahn-Stationen "Maillingerstraße" und "Rotkreuzplatz", die sie in je 5 - 10 Min. Fußweg erreichen, gelangen Sie mit den Linien U 1 und U 7 in wenigen Minuten direkt zum Hauptbahnhof und weiter zu zentralen Plätzen wie dem Stachus oder dem Sendlinger Tor. Die Buslinie 153 ist ca. 3 Min entfernt und bringt Sie direkt über Schwabing bis zum Odeonsplatz. Am Rotkreuzplatz ergänzt zudem die Tram № 12 das Angebot, die einerseits über den Romanplatz zum Nymphenburger Schloss führt und andererseits Richtung Scheidplatz fährt und damit Anschluß an die U 2 und U 3 bietet. Mehrere Buslinien, wie 53, 62, 63, 144 und 153 erweitern die Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls attraktiv: Der Mittlere Ring ist im unmittelbaren Umfeld erreichbar und bietet Anschluss an mehrere Autobahnen. Der Flughafen ist mit dem Auto in ca. 40 Min. zu erreichen.

In unmittelbarer Umgebung stehen verschiedene Betreuungs- oder Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Zu nennen wären das "International House of Kids" oder die Kindergruppe im Werkhaus für die Kleinen, für ältere Kinder bietet die "Städtische Rudolf-Diesel-Realschule" sowie das traditionsreiche "Rupprecht-Gymnasium" beste schulische Perspektiven.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen etliche Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Neben Supermärkten wie Netto, Lidl, Penny finden Sie auch Drogeriemärkte, Apotheken, Bäckereien und Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen. Das Rotkreuzklinikum und das Deutsche Herzzentrum ergänzen die ärztliche Versorgung.

Auch Kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten: Für einen entspannten Start in den Tag lädt "Madam Anna Ekke" zum Brunch oder das Rischart Cafe mit frischen Frühstücksangeboten ein. Am Abend locken das "Restaurant Zauberberg", das "Il Galeone" oder die "Trattoria Bellini" - von Hawai über Indien bis zur bayerischen Hausmannskost ist kulinarisch alles geboten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



geräumiger Flur

Exposé - Galerie



Rundbogenfenster Flur



visualisiertes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



ruhiges Schlafzimmer



visualisiertes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer



große Wohnküche

Exposé - Galerie



großer Westbalkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



visualisiertes Arbeitszimmer



Kinder- / Gäste- Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



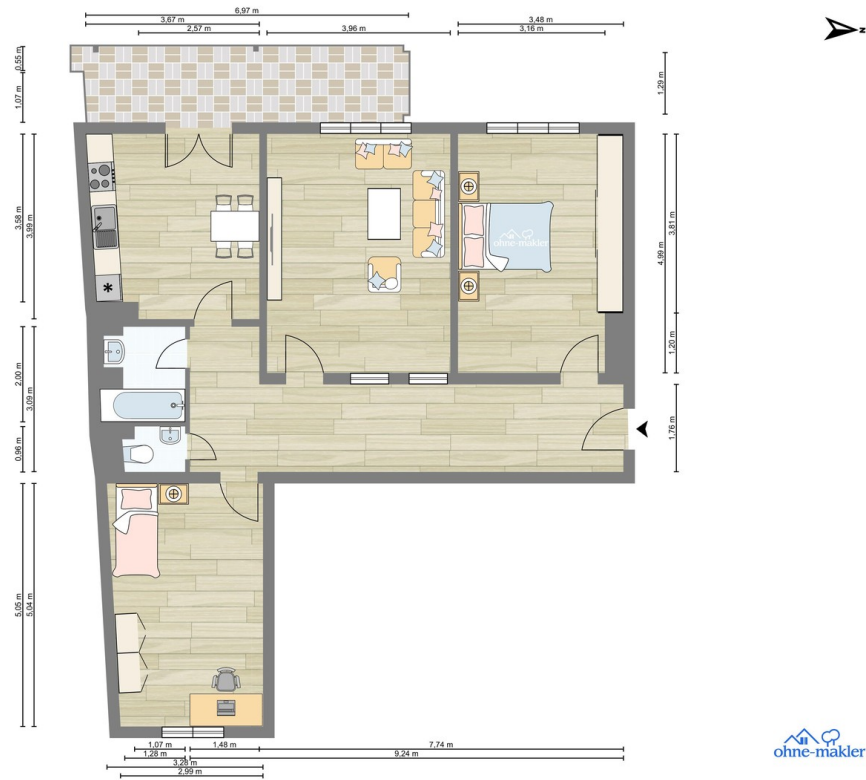
WC

Exposé - Galerie



Hausansicht Balkonseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung