

Exposé

Wohnung in München

Hochwertig sanierte Altbauwohnung mit Designer-Einbauküche, Schreinereinbauten, Balkon & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-449362

Wohnung

Vermietung: **2.650 € + NK**

Ansprechpartner:
Celine Pfeiderer

Schulstr.48
80634 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	81,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	450 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort in bester Lage.

Sie befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus der Zeit um 1900, das in den letzten Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert wurde. Ein repräsentatives Treppenhaus, die aufwendig restaurierte Fassade sowie ein Aufzug bis ins Dachgeschoss unterstreichen den besonderen Charakter des Hauses.

Die im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung wurde ebenfalls hochwertig modernisiert und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Zimmergrößen. Deckenhöhen von nahezu drei Metern und große Kastenfenster schaffen ein helles, luftiges Wohnambiente mit klassischem Altbauflair.

Die drei Wohn- und Schlafräume sind nach Westen ausgerichtet und bieten einen schönen Blick auf die umliegenden Altbauten. Zudem verfügt die Wohnung über eine geräumige Küche mit Balkon zum ruhigen Innenhof.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und verfügt über moderne Markengeräte, darunter ein Bora Kochfeld mit integriertem Abzugssystem sowie ein Dampfgarer von Miele. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Kühlschrank, eine Waschmaschine sowie integrierte Schrankbeleuchtung, die für zusätzlichen Komfort und eine stilvolle Atmosphäre sorgt.

Eine praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss und Trockner, zusätzlichem Stauraum ist direkt vom Flur aus zugänglich. Maßgefertigte Einbauschränke im Flur und im Schlafzimmer bieten weitere, optimal integrierte Stauraumlösungen. Hochwertige, individuell angepasste Gardinen unterstreichen den gehobenen Wohnanspruch.

Das modern gestaltete Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche und ist mit hochwertigen Armaturen sowie stilvollen Fliesen ausgestattet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil sowie eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit.

Ausstattung

- Prachtvoller Altbau in begehrter Lage von Neuhausen
- Sehr gepflegtes, denkmalgeschütztes Gemeinschaftseigentum
- Aufzug im Haus
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Idealer Grundriss
- Klassische Altbaudetails: Fischgrätparkett, Kassetten Türen, Kastenfenster, hohe Decken
- Hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad
- Moderne, exklusive Einbauküche mit Markengeräten
- Praktische Abstellkammer mit Waschmaschine und Trockner
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Großzügiges Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Innenhof
- Stellplatz vorhanden

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Keine Haustiere möglich, nur Nichtraucher.

+++ Vermietung von Privat +++

+++ Bitte keine Makler Anfragen +++

Lage

Neuhausen-Nymphenburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in München. Zentrumsnah und zugleich von viel Grün geprägt, vereint dieser Stadtteil urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Stilvolle Altbauten aus der Gründerzeit, prachtvolle Alleen und ein charmantes, historisches Flair prägen das Umfeld.

Die Nähe zum Schloss Nymphenburg mit seinem weitläufigen Park und dem Botanischen Garten sorgt für einen besonderen Freizeit- und Erholungswert.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Neuhausen, nur wenige Gehminuten vom Rotkreuzplatz entfernt. Trotz der Nähe zur Landshuter Allee überzeugt sie durch ihre angenehme Ruhe, dank abgeschirmter Bebauung, solider Altbauqualität und überwiegender Westausrichtung.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Rund um den Rotkreuzplatz und die Donnersbergerstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Für entspannte Stunden im Grünen laden der Hirschgarten und der Taxisgarten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: U-Bahn (U1, U7), Tram, Bus sowie die S-Bahnstation Donnersbergerbrücke sind schnell erreichbar und bieten eine hervorragende Verbindung in alle Teile der Stadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränke Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Flur mit Spiegel

Exposé - Galerie



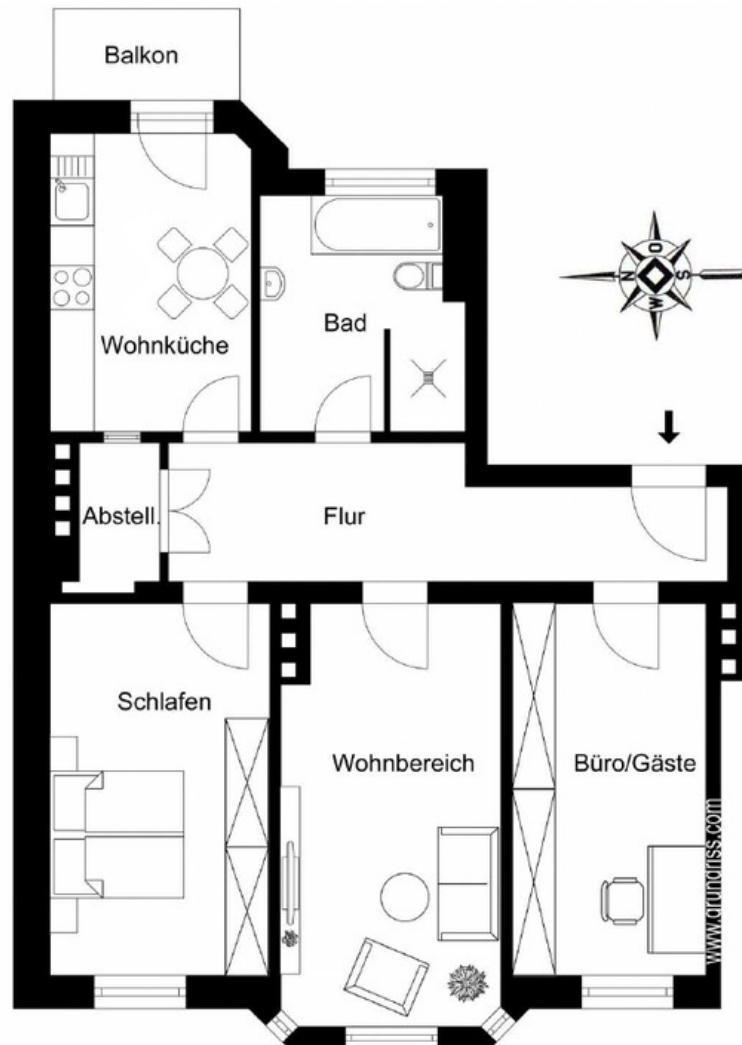
Wohnungstür



Blick aus dem Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

Grundriss



Flächenaufstellung					
Zimmer	voll	Wohnfläche			Nutzfläche
		zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	
Wohnbereich ca.	17,09				
Wohnküche ca.	11,21				
Schlafen ca.	15,23				
Büro/ Gäste ca.	13,58				
Bad ca.	7,50				
Flur ca.	12,90				
Abstellkammer ca.	2,22				
Balkon ca.		3,25			
Wohnfläche Gesamt ca.		81,35	Nutzfläche Gesamt ca.	1,62	

alle Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers

Grundriss Wohnung