

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Exklusive EG Loft-Wohnung mit 3ZKB in  
Schwanthalerhöhe – kernsaniert, ruhig und repräsentativ**



Objekt-Nr. **OM-457536**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Schmidt

Grasserstrasse 1c  
80339 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1881	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	64,10 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	398 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Loft-Wohnung im Erdgeschoss vereint stilvollen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Münchens – der Schwanthalerhöhe. Auf ca. 64,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit beeindruckenden 3,05 Meter hohen Decken und einer hochwertigen Kernsanierung.

Im Kaufpreis enthalten ist ausserdem ein großzügiger Kellerraum.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei zugänglich. Besonders hervorzuheben ist der repräsentative, überdachte Hauseingang, der der Immobilie ein exklusives „Haus-im-Haus“-Gefühl verleiht.

Der optimal geschnittene Grundriss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich, zwei helle Schlafzimmer mit Blick ins Grüne sowie ein modernes Badezimmer mit einer großen bodentiefen Dusche und einer Fußbodenheizung.

Trotz der zentralen Innenstadtlage liegt die Wohnung absolut ruhig im Innenhof und bietet somit eine seltene Kombination aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist ab Juli frei beziehbar, oder als Investitionsobjekt zu nutzen. Eine Vergleichsmiete der ähnlichen Nachbarwohnung beträgt 2600 Euro/monatlich.

Eine Besonderheit der Wohnung ist ausserdem, dass Sie sowohl als Wohneigentum, sowie als Gewerbe genutzt werden darf.

Nicht nur dadurch bietet das Objekt langfristig ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur, starker wirtschaftlicher Entwicklung und gleichzeitig begrenztem Wohnraumangebot macht Immobilien in dieser Mikrolage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus stilvollem Altbaucharme und modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die Wohnung besticht durch ihre beeindruckende Raumhöhe von 3,05 Metern. Hochwertiges Echtholz-Fischgrätenparkett, moderne Design-Elemente und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen ein stilvolles und zugleich wohnliches Ambiente.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige bodentiefe Dusche sowie eine komfortable Fußbodenheizung. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Kaufpreis: 720.000 € (inklusive Einbauküche).

Der Verkauf erfolgt privat, somit fällt keine Maklergebühr an.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage im beliebten Stadtteil Schwanthalerhöhe – zentral, urban und dennoch außergewöhnlich ruhig.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

nur ca. 3 Gehminuten zur Tram

nur ca. 3 Gehminuten zur Hackerbrücke (S-Bahn)

nur ca. 7 Gehminuten zur Theresienwiese

Im beliebten Westend befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, wie das Forum Schwanthalerhöhe.

Zahlreiche renommierte öffentliche Einrichtungen wie Kitas, Kindergärten und Schulen, sowie eine freundliche Nachbarschaft machen das Viertel auch bei Familien sehr beliebt.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern wie Google, Salesforce und PwC. Die neue Google Security Zentrale mit rund 1.500 Mitarbeitern entsteht nur wenige Gehminuten entfernt und unterstreicht zusätzlich das enorme Zukunfts- und Wertsteigerungspotenzial der Lage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Große Dusche



Eingang aussen

# Exposé - Galerie

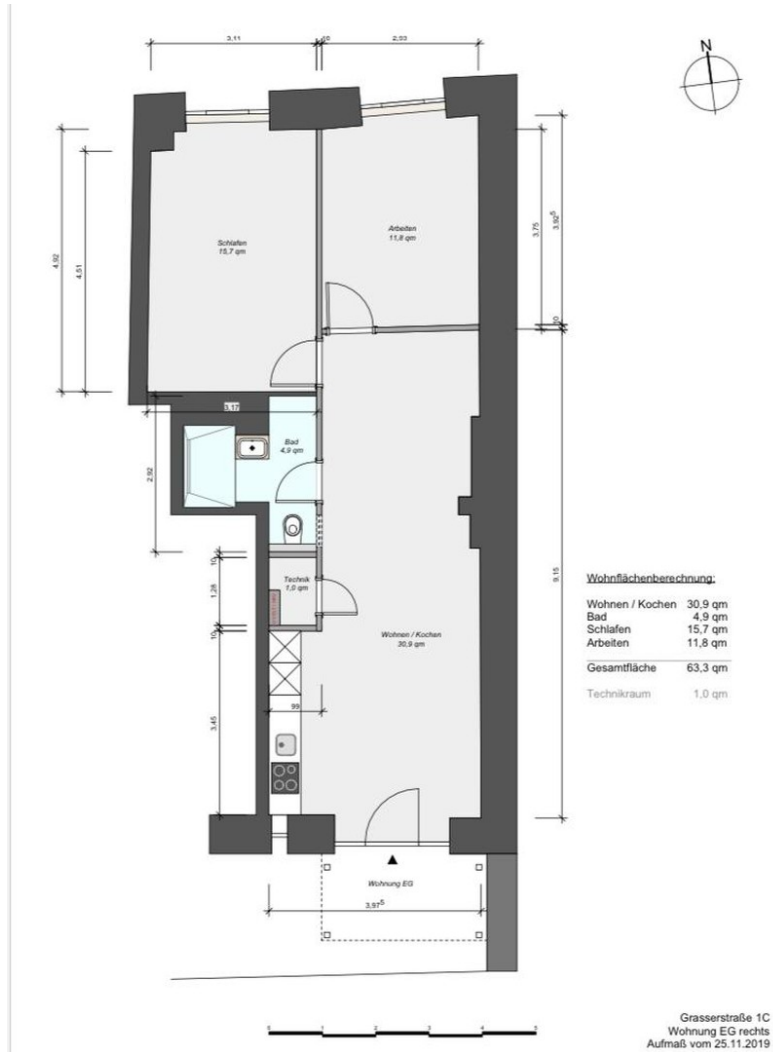


Eigener Wohnungseingang



Rückseite Gebäude

# Exposé - Galerie



Grundriss