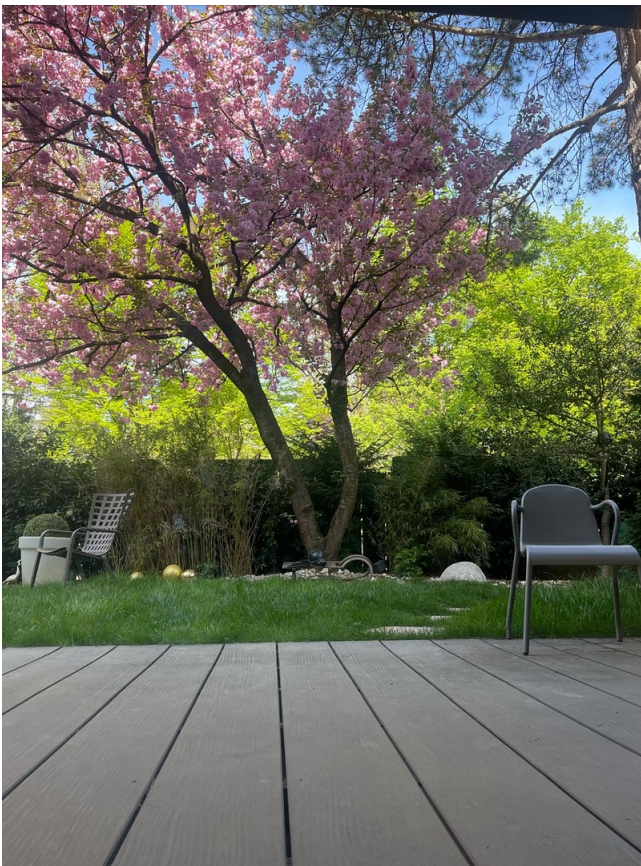


Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Exklusive Gartenresidenz mit Haus-in-Haus-Charakter in der Maria-Theresia-Straße



Objekt-Nr. OM-459871

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **4.100.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Lukas

Maria-Theresia-Strasse, 29
81675 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	225,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	80.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	1.303 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung in der Maria-Theresia-Straße mit Südwestgarten (ca. 317 m²)

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, direkt an den Maximiliansanlagen, befindet sich diese 2024 hochwertig modernisierte Gartenresidenz mit Haus-im-Haus-Charakter.

Die Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Souterrain und bietet:

- ca. 160 m² Wohnfläche gemäß WoFIV
- ca. 225 m² Gesamtfläche inkl. Nutzflächen
- ca. 317 m² privater Südwestgarten im Sondernutzungsrecht
- ca. 42 m² Terrasse
- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Besonders hervorzuheben ist der private Garten mit Südwestausrichtung – eine in dieser Lage einzigartige Konstellation.

Das Souterrain ist hochwertig ausgebaut, natürlich belichtet und verfügt über einen separaten Zugang.

Ausstattung

Architektur & Materialien

Eichenparkett, maßgefertigte Schreinereinbauten, deckenhohe Türen und wiederkehrende Lamellen-Elemente prägen das Interieur. Die durchgängige Materialität in heller Eiche – inspiriert vom Japandi-Stil – verleiht den Räumen Ruhe, Wärme und zeitlose Eleganz. Die bewusste Wiederholung der Oberflächen schafft architektonische Geschlossenheit und eine unverwechselbare Gesamtwirkung.

Wohnkomfort

Neue bodentiefe, flächenbündige Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, elektrische Rollläden, innenliegende Holz-Lamellen-Jalousien im Venetian Style sowie Video-Türsprechanlagen auf beiden Ebenen. Ein holzbefuerter Panoramakamin setzt einen architektonischen Akzent im Wohnbereich.

Garten & Außenbereich

Ca. 317 m² privater Südwestgarten im Sondernutzungsrecht mit ca. 42 m² Terrasse, 6 m breiter Markise, altem Baumbestand, integrierter Gartenbeleuchtung und Bewässerungssystem. Der direkte Zugang zur Wohnung unterstreicht den Haus-im-Haus-Charakter.

Souterrain

Hochwertig ausgebaut, natürlich belichtet und mit separatem Eingang. Flexible Nutzung als Büro, Gäste-, Fitness- oder Hobbybereich.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer. Es fallen keine Maklerprovisionen an.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne das Exposé zu. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Lage

Alt-Bogenhausen zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Münchens. Die Maria-Theresia-Straße gehört zur ersten Isarreihe und verläuft direkt entlang der Maximiliansanlagen.

Die Lage verbindet absolute Ruhe mit unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Der Max-Weber-Platz, das Prinzregententheater, hochwertige Gastronomie sowie Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Die Isarauen und der Englische Garten liegen praktisch vor der Haustür und bieten außergewöhnliche Naherholungsqualität.

Eine seltene Kombination aus Prestigeadresse, Naturbezug und urbaner Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	196,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer in Garten



Küche

Exposé - Galerie



Souterrain



Garten

Exposé - Grundrisse

▼ Maria-Theresia-Strasse 29, 81675 München
Erdgeschoss

SK P
IMMOBILIEN GMBH



1:150



www.immobilen-skp.de

Hinweis:

Die Maße vom Balkon im Erdgeschoss wurde vom Auftraggeber vor Ort manuell ausgemessen. Sollten sich später Abweichungen herausstellen, behalten wir uns das Recht vor, entsprechende Korrekturen vorzunehmen. Die Flächenberechnung erfolgt nach den jeweils vertraglich vereinbarten Berechnungsnormen unter Berücksichtigung der grundlegenden Anforderungen an Aufenthaltsräume nach den jeweils geltenden Bauordnungen. Eine weitergehende Prüfung baurechtlicher oder brandschutzrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand dieses Auftrags und erfolgt nicht. Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor Ort mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung.

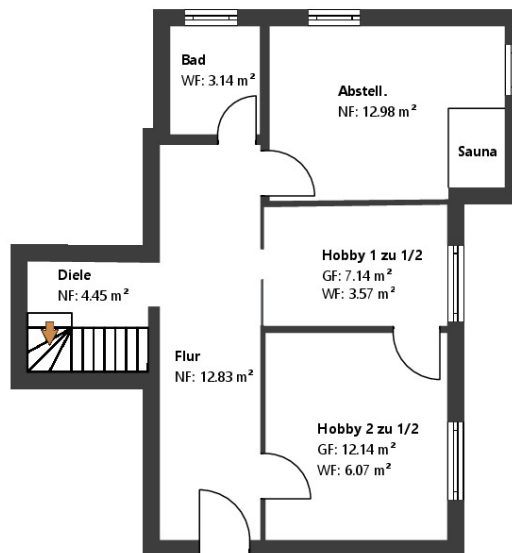
Exposé - Grundrisse

▼ Maria-Theresia-Strasse 29, 81675 München
Untergeschoss

SKIP
IMMOBILIEN GMBH



1:100



www.immobilen-skp.de

Hinweis: Die Räume *Hobby 1 + 2* im Untergeschoss entsprechen nicht den Anforderungen der BayBO hinsichtlich der erforderlichen Belichtung und können daher nicht für den dauerhaften Wohnaufenthalt genutzt werden. Aufgrund des Ausbaustandards ist ein Teilansatz zur Wohnfläche gerechtfertigt. Die Maße vom Balkon im Erdgeschoss wurde vom Auftraggeber vor Ort manuell ausgemessen. Sollten sich später Abweichungen herausstellen, behalten wir uns das Recht vor, entsprechende Korrekturen vorzunehmen. Die Flächenberechnung erfolgt nach den jeweils vertraglich vereinbarten Berechnungsnormen unter Berücksichtigung der grundlegenden Anforderungen an Aufenthaltsräume nach den jeweils geltenden Bauordnungen. Eine weitere Prüfung baurechtlicher oder brandschutzrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand dieses Auftrags und erfolgt nicht. Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor Ort mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung.