

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Dachgeschoßwohnung in München-Obergiesing



Objekt-Nr. **OM-463576**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.350.000 €**

Aignerstraße 22
81541 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1894	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	89,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.500 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	180 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und individuell geschnittene 3-4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 89,5 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss (kein Aufzug) eines mit viel Liebe renovierten, denkmalgeschützten Hauses (Baujahr ca. 1894). Es wird von 5 Parteien bewohnt und liegt am idyllischen Isarhochufer an der Heilig-Kreuz-Kirche.

Die Fassade wurde gemäß dem Originalzustand anhand alter Pläne wieder hergestellt. Im Treppenhaus wurden die Jugendstil-Fresken freigelegt und von einem Fachmann restauriert. Das gesamte Haus besitzt somit den Flair eines Altbaus und strahlt wegen seiner geringen Größe eine Familienatmosphäre aus.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer mit hochwertigen Einbauten. Ein Badezimmer mit ovaler Badewanne ist dem Schlafzimmer zugeordnet, das zweite Badezimmer besitzt eine Dusche und einen Waschmaschinenstellplatz.

Die zum Wohnzimmer hin offene Küche ist voll ausgestattet und modern eingerichtet. Ein bisher als Ankleidezimmer genutzter Raum besitzt ein praktisches Schranksystem. Das 4. Zimmer Richtung Westen wurde noch nicht vom Wohnzimmer abgetrennt, die Abtrennung ist jedoch jederzeit möglich. Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit einen Holzofen anzuschließen.

Die Ost-West-Ausrichtung der Wohnung mit der großen Westterrasse (7m²) sorgt für angenehme Lichtverhältnisse. Die Wohnung ist hell, leise und so gut wie nicht einsehbar: im Osten sind die angrenzenden Häuser niedriger, im Westen haben Sie Blick auf die Heilig-Kreuz-Kirche mit ihrer parkähnlichen Einsäumung. Die Aignerstraße ist eine kleine Einbahnstraße.

Die gesamte Wohnung wurde 2001/2002 aufwendig und vollständig kernsaniert und mit hochwertigen Materialien ausgebaut. Eine Dachsanierung einschl. aller Spenglerarbeiten und Fassadenanstrich wurden 2020/2021 durchgeführt. Die wartungsarme und kosteneffiziente Gasetagenheizung wurde im November 2025 komplett erneuert. Es gibt Fußbodenheizung. In den Bädern stehen zusätzlich Handtuchheizkörper zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und im gegenüberliegenden Gebäude eine Duplex-Garage (oben).

Das Haus unterliegt dem Denkmalschutz. Neben dem Denkmalschutz besteht ein Gebäudeensembleschutz, d.h. es können keine höheren Gebäude in der Nachbarschaft errichtet werden.

Tram-, U-Bahn- und Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet, besitzt Fußbodenheizung, eine Einbauküche, Einbauschränke, Badeinbauten, Waschmaschine

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Obergiesing bietet eine hohe Wohnqualität. Das vielseitige Stadtviertel hat sich gerade in letzter Zeit durch intelligente Stadtplanung und geschmackvolle Sanierungen sehr zum Vorteil entwickelt. Es beherbergt sowohl charmante Sträßchen mit Altbauten, Kneipen und kleinen Läden, als auch moderne Gewerbe- und Wohnarchitektur und darf durchaus als Kultviertel Münchens betrachtet werden.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind sehr vielseitig und decken jeden Bedarf.

Die nachbarschaftliche Nähe zum Stadtzentrum, die vielen Grünanlagen, Spielplätze, Geschäfte, Praxen, Schulen etc. machen Giesing zum sehr beliebten Wohngebiet.

Die Lage der Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu allen infrastrukturellen Vorteilen, die durchweg fußläufig erreichbar sind. Ebenso naheliegend sind die Haltestellen für Busse, Trams und U-Bahnen. Hier besteht ein nicht zu überbietbares öffentliches Verkehrsnetz. Die Anbindung an Autobahnen und Stadtringsysteme ist sehr nah. Der Münchner Flughafen liegt ca. 35 Autominuten entfernt, in die Berge sind es ca. 90 Minuten. Der Münchner Hauptbahnhof ist durch Einsteigen in die U-Bahn an der Haltestelle Silberhornstraße in 15 Minuten erreicht und das beliebte Isarufer in 10 Gehminuten. Ein Eldorado für Spaziergänger, Mountainbiker und Läufer befindet sich direkt an der Hintertür des Hauses. Es ist das Tor zur Isar, deren Lauf flussaufwärts und -abwärts in wunderschöne Auenlandschaften und Parks führt.

Ein gutes Fahrradwegenetz verbindet Giesing, sowohl mit der Innenstadt, als auch mit den Naherholungsgebieten der Stadt, wie den umliegenden Seen und den gemütlichen Biergärten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

