

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Einzigartige Maisonettewohnung in München mit Galerie und Loftcharakter



Objekt-Nr. **OM-464402**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **1.950.000 €**

81667 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	358 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Haidhausen. Auf ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer über zwei Ebenen und bieten viel Platz für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen. Besonders hervorzuheben sind die Galerieebene, die Dachterrasse sowie die seltene Kombination aus Altbaucharakter und großzügigem Raumangebot.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1896 errichtet. Im Zuge eines Dachausbaus wurde die Wohnung 1987 grundlegend modernisiert. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Etagen und schaffen durch die offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Die Dachterrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet einen attraktiven Rückzugsort über den Dächern der Stadt. Das Badezimmer wurde 2008 erneuert, gleichzeitig erfolgte der Einbau einer neuen Küche. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2008. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Aufgrund des Denkmalschutzes besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

Ein Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche. Zum Angebot gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der in dieser Lage einen deutlichen Mehrwert darstellt.

## Ausstattung

- Kernsanierung im Jahr 1987
- Dachgeschossausbau im Jahr 1987
- Bad und Küche 2008 erneuert
- Gasetagenheizung
- Denkmalschutz
- Dachterrasse
- Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Einbauküche
- Modernisiertes Badezimmer
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Altbaucharakter

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt in Haidhausen, einem der beliebtesten Stadtteile Münchens. Das Viertel zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur mit zahlreichen Altbauten, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants aus. Die Mischung aus urbanem Leben, kurzen Wegen und einer sehr guten Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Der nahegelegene Ostbahnhof zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Münchens. Von hier bestehen Anschlüsse an die S-Bahn-Stammstrecke, mehrere U-Bahn-, Tram- und Buslinien sowie den Regional- und Fernverkehr. Die Münchner Innenstadt, der Flughafen München, Rosenheim und zahlreiche weitere Ziele in der Region sind dadurch schnell erreichbar. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist sehr gut.

Entfernungen:

- Restaurant: ca. 50m
- Café: ca. 50 m
- Lebensmittelgeschäft: ca. 100 m
- Kindergarten: ca. 100 m
- Arztpraxis: ca. 150 m
- Apotheke: ca. 200 m
- Supermarkt (Lidl): ca. 200 m
- Straßenbahnhaltestelle Ostbahnhof: ca. 200 m
- U-Bahn-Station Ostbahnhof: ca. 250 m
- Ostbahnhof: ca. 300 m
- Autobahnauffahrt: ca. 1,9 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Fenster



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kamin



Eingang zu der Wohnung

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Außenansicht Gebäude

# Exposé - Grundrisse



EG



OG