

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Einzigartige Dachgeschosswohnung mit herrlicher Süd-Dachterrasse zum ruhigen und grünen Innenhof



Objekt-Nr. **OM-466483**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **2.560.000 €**

Ansprechpartner:
Isabella Sobhani

Keuslinstraße 7a
80798 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,65 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	80.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	392 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Dachgeschosswohnung im Neuaufbau auf einem umfassend energetisch sanierten Mehrfamilienhaus verbindet einzigartiges Wohngefühl mit außergewöhnlicher Architektur. Gelegen in einer der begehrtesten Lagen der Maxvorstadt, nahe dem Josephsplatz, bietet sie höchsten Wohnkomfort und eine unvergleichliche Atmosphäre.

Das Gebäude selbst wurde umfangreich modernisiert, inklusive neuem Aufzug und Garage im Innenhof. Der Bestand erhielt eine Wärmedämmverbundsystem-Fassade, der Neuaufbau in den obersten beiden Geschossen (5.OG & DG), dem architektonischen Konzept entsprechend, eine vorgehängte Fassade aus Farbaluminium.

Die Sockelzone wurde als robuste Klinkerfassade ausgebildet.

Ein exklusives Zuhause für höchste Ansprüche – überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

- Spektakuläre Raumhöhe im Wohnbereich
- Großzügige Süd-Dachterrasse mit Ausrichtung zum ruhigen und grünen Innenhof
- Großflächige Fensterfronten sorgen für eine beeindruckende Belichtung
- Zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Klimaanlage in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Alle Wohnräume werden nach Kundenwunsch mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Gebäude Maßnahmen:

- Der neue Aufbau (5.OG & DG) wurde in Massivbauweise errichtet
- Das neue Dach wurde in Massivbauweise/ Stahlbeton (sog. Sargdeckelkonstruktion) ausgeführt
- Die Fassadenkonstruktion analog zum Schrägdach erfolgte mit vertikaler Metallblechverkleidung aus rostfreiem Farbaluminium in hellbronze
- Ausbildung des Dachs als Warmdach mit Aufsparrendämmung
- Neue errichtete Treppen in der Hausnummer 7a
- Neuer Aufzugskern im Innenhof des Gebäudes, der an das

Treppenhaus der Hausnummer 7a anschließt

- Holz-Alu-Fenster und -Fenstertüren (Holzart: Fichte/Kiefer) mit außen flächenbündiger und farbbeschichteter Alu-Deckschale im 5. und 6. Obergeschoss
- Haustürelement aus geschlossenem Holztürblatt, mit seitlichem Paneel und Festverglasung sowie integrierter Edelstahlgriffmulde und Edelstahl-Klingeltableau
- Neue Selbstschließende Wohnungseingangstüren

- Erneuerung der Frisch- und Warmwasserleitungen im Gemeinschaftseigentum des Gebäudes
- Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss der Stadt München
- Komplette Neugestaltung der gesamten Außenanlagen, gerade im Bereich des Innenhofs, nach Vorgaben der Eingabeplanung
- Ausstattung der Dachgeschosswohnungen mit hochwertigen Fliesen und Eichenparkett
- Ausstattung der Balkone und Loggien mit WPC-Dielen mit offenen Fugen

Lage

Die Keuslinstraße liegt in bester und ruhiger Lage der Maxvorstadt. Der Stadtteil zählt zu den begehrtesten Innenstadtlagen Münchens und zeichnet sich durch seinen pulsierenden Charakter aus. Zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants sowie kleine Boutiquen prägen das Straßenbild und verleihen der Maxvorstadt einen ganz besonderen Flair. Mit seinen ausgewählten Galerien und der Nähe zu den Pinakotheken steht der Stadtteil zudem für Kunst und Kultur. Eine Auszeit vom Stadtleben lässt sich im unweit gelegenen Luitpoldpark oder im Englischen Garten verbringen. Beides ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder über die nahegelegenen Bus- und Trambahnlinien zu erreichen. Am ca. 10 Gehminuten entfernten Hohenzollernplatz fahren die Trambahnlinien 12, 27 und N27. In etwa 5 Gehminuten erreichen Sie den Josephsplatz, der an die U2 und U8 angebunden ist. In der Görresstraße besteht Anschluss an die Buslinien 153 und 154. Die Anbindung an den ÖPNV ist demnach als erstklassig zu bezeichnen. Ebenso verhält es sich mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Entlang der nahegelegenen Schleißheimer Straße finden sich Bäckereien, Supermärkte, Metzger und vieles mehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Luftbild

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche und Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafen



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

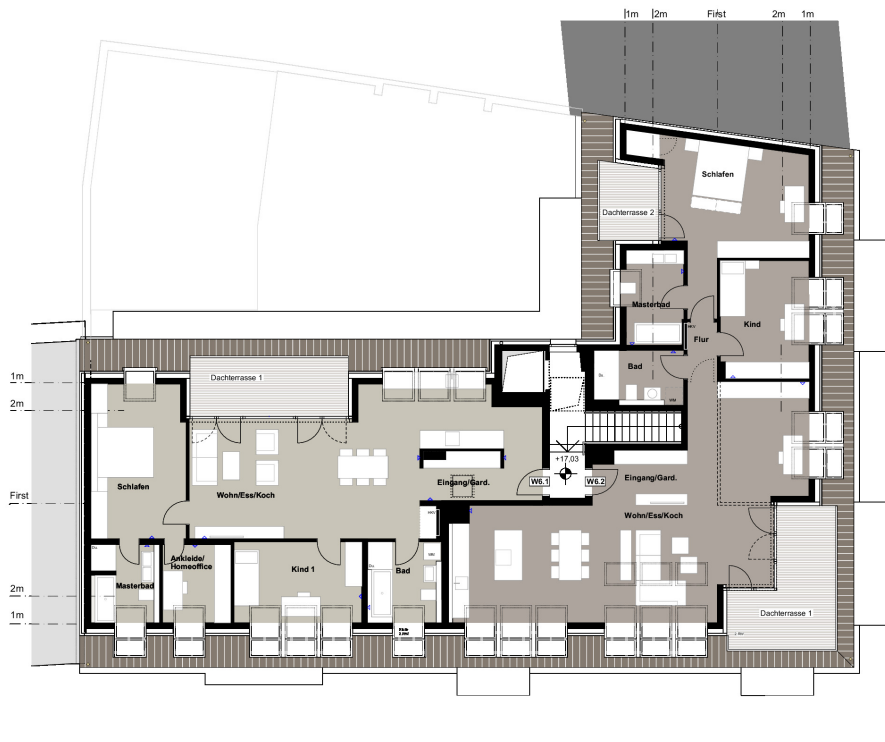


Badezimmer



Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



6.OG Maßstab 1:100 Stand 17.03.2023

KAAN KAAN ARCHITECTEN GmbH
Fliegenstraße 6 80337 München
089 - 221 02 88 02 T
089 - 221 02 88 09 F
net@kaan-architekten.de E