

Exposé

Wohnung in München

Hochwertige 3-Zi.-Altbauwohnung+Balkon in Haidhausen mit gehobener Ausstattung!



Objekt-Nr. OM-467919

Wohnung

Vermietung: **2.450 € + NK**

Ansprechpartner:
von Privat

Steinstraße 39
81667 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1894	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,35 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	86,15 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	160 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese mit Liebe zum Detail aufwendig renovierte und attraktive 3-Zimmer Altbauwohnung der Belle Époque liegt in der ersten Etage – der Beletage – in einem denkmalgeschützten Gebäude in der Steinstraße in Haidhausen aus dem Jahr 1894.

Die Raumhöhe beträgt altbautypische ca. 2,90m.

Der Grundriss besticht durch seine schon im Jahre 1894 durchdachte Raumaufteilung. Sämtliche Wohnräume, die Küche und die Sanitärräume sind alle über den breiten Flur miteinander verbunden. Die großzügigen hellen Wohnräume bieten genug Platz, um nach Ihren Vorstellungen eingerichtet zu werden. Im Wohnzimmer befindet sich zudem eine schöne Erkerecke, von der Sie auf die ruhige Steinstraße blicken können.

Zur Wohnung gehört auch ein Balkon. Dieser kann von der Küche aus betreten werden und ist nach Osten in den ruhigen Innenhof ausgerichtet, so dass man zum Frühstück die Sonne genießen kann und den Balkon dank der natürlichen Beschattung auch mittags und nachmittags nutzen kann. Das modern eingerichtete Bad besticht mit seiner hochwertigen Badausstattung. Das separierte WC ist im klassischen Stil gehalten. Hier treffen stilvoll Alt und Moderne zusammen. Der Zutritt zum Gebäude erfolgt über den Innenhof. Ein Kellerraum steht zur Verfügung.

Ein Video der Wohnung finden Sie auf Immoscout unter der ScoutID 168147179.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig und stilvoll ausgestattet. Die originalen bzw. rekonstruierten Kassettentüren mit ihren wertvollen Messingbeschlägen oder die Stuckzierleisten versetzen die Bewohner zurück in die Zeit der Belle Époque.

In den Wohnräumen sowie im Flur befinden sich historische Eichenholzdielenböden.

In der Küche befindet sich ein Fliesenboden in passender Dielenoptik. Eine Einbauküche wird von Vermieterseite nicht gestellt.

Das Bad mit WC ist gefliest und mit Handtuchheizkörpern ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Duo-Badewanne, eine Faltduschwand und hochwertige Badmöbel und Armaturen.

Die auf dem neuesten Stand befindliche Wärmeversorgung der Heizung sowie des Warmwassers erfolgt über die hochwertige leistungsstarke Gastherme. Die Heizintervalle lassen sich in der Bedieneinheit im Wohnzimmer steuern.

Die Elektrik befindet sich auf dem neuesten Stand. Die Wohnräume sind mit Netzkabel der Cat. 7 ausgestattet.

Zusammenfassung:

- ausreichende Anzahl an Steckdosen und Netzwerkdosen in den Wohnräumen
- Netzwerkverkabelung Cat. 7
- Duo-Badewanne
- Echtholzdielenboden
- hohe Decken; ca. 2,90m
- historische Kassettentüren mit Messingtürgriffen
- hochwertige Gastherme
- Handtuchheizkörper im Bad und WC
- Duschfaltwand mit ESG

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Von Privat!

- schöner Altbau in einer ruhigen Lage mitten im beliebten Haidhausen
- zentrale Lage - alles ist bequem zu Fuß erreichbar
- Ostbalkon
- 3 großzügige Zimmer
- Kücheneinrichtung muss von Mieterseite selbst gestellt werden
- Kellerabteil
- kein Parkplatz/Stellplatz
- Video zu finden auf Immosocut24 unter ScoutID 168147179

Die Heizkosten (Gas) sowie Strom werden direkt mit den Stadtwerken München oder einem anderen Energieanbieter abgerechnet. Laut Tarifrechner der SWM (swm.de) beträgt die Vorauszahlung ca. 200,00 € für Strom- und Heizkosten.

Lage

Die Steinstraße befindet sich in bester und begehrter Lage im Herzen des äußerst beliebten Trendviertels Haidhausen. Der gemütliche Wiener Platz und die Isaranlagen liegen fast vor der Haustüre. Auch der Englische Garten kann bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten, finden sich in unmittelbarer, fußläufiger Erreichbarkeit. Gemütliche Cafés, Biergarten, Restaurants und Bars laden in Haidhausen zum Entspannen und Treffen mit Freunden ein. Für die Freizeitgestaltung stehen in der direkten Umgebung auch kulturelle Einrichtungen wie das Deutsche Museum, das Müller'sche Volksbad oder das Kulturzentrum Gasteig zur Verfügung.

Trotz der ruhigen Lage ist die Wohnung mit dem ÖPNV bestens angebunden. Die U-Bahn-Haltestelle „Max-Weber-Platz“ und die S-Bahn-Haltestelle „Rosenheimer Platz“ sind in ca. 5 Minuten, der Ostbahnhof in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Flughafen München lässt sich mit der S-Bahn in ca. 45 Minuten (von Haustür zum Flughafenterminal!) erreichen. Das Münchner Stadtzentrum mit seiner Shoppingmeile ist bequem zu Fuß oder in ca. 10 Minuten mit der S-Bahn zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer mit Erker

Exposé - Galerie



Erker



Schlafzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



seperates WC Ansicht 1



seperates WC Ansicht 2

Exposé - Galerie



Bad Ansicht 1



Bad Ansicht 2

Exposé - Galerie



Bad Ansicht 3

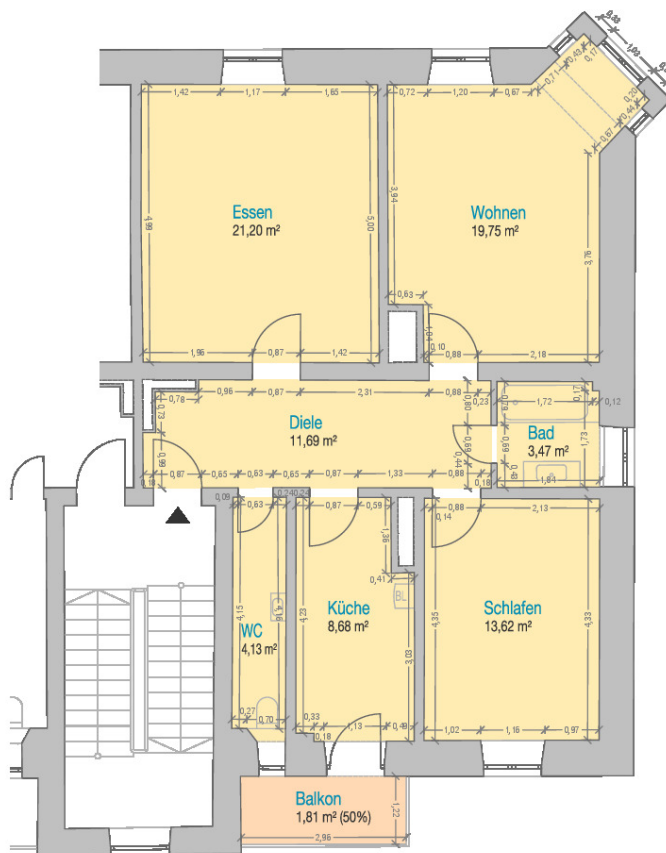


Balkon



Aussicht Balkon zum Innenhof

Exposé - Grundrisse



1.OG rechts

Raum	Anrechnung	Wohnfläche	Nutzfläche
Essen	100%	21,20 m ²	21,20 m ²
Wohnen	100%	19,75 m ²	19,75 m ²
Schlafen	100%	13,62 m ²	13,62 m ²
Diele	100%	11,69 m ²	11,69 m ²
Küche	100%	8,68 m ²	8,68 m ²
WC	100%	4,13 m ²	4,13 m ²
Bad	100%	3,47 m ²	3,47 m ²
Balkon	50%	1,81 m ²	3,61 m ²
		84,35 m ²	86,15 m ²

Flächenermittlung 1.Obergeschoss - rechts

- Wand gemessen
 - - - - - Wand angenommen
 - Wohnfläche zu 100%
 - Wohnfläche zu 50%
 - Wohnfläche zu 0%
 - Nutzfläche
 - Verkehrsfläche
 - Technikfläche
- Wohnflächenermittlung nach Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
 Allgemeinlich nach DIN 277 (Ausgabe: DIN 277-1:2013)
 Die Ermittlung erfolgt nach Ausbaustand, Nutzung und auf Grundlage der Anforderungen BaySO
 Es erfolgt keine Prüfung von Baugenehmigungen

