

Exposé

Wohnung in München

**Exklusives Wohnen in Münchens Bestlage – Stilvoll.
Zeitlos. Wertbeständig.**



Objekt-Nr. OM-468019

Wohnung

Verkauf: **1.295.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Koller

80335 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	55.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	452 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Urban. Exklusiv. Außergewöhnlich ruhig.

Mitten in der begehrten Münchner Maxvorstadt erwartet Sie diese neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einer repräsentativen Wohnanlage im Stil eines eleganten Stadthauses. Hier verbinden sich moderne Architektur, hochwertige Materialien und eine ruhige Innenhoflage zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Großzügigkeit, Licht und zeitlose Eleganz prägen das Wohngefühl. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 35 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Designküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Bodentiefe Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen fließende Übergänge zum Balkon.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre vollständige Ausrichtung zum liebevoll gestalteten, grünen Innenhof. Trotz der erstklassigen Innenstadtlage genießen Sie hier eine außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre. Statt Großstadtlärm begleiten Sie der Blick ins satte Grün und das Zwitschern der Vögel durch den Tag – eine Wohnqualität, die in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Das zum grünen Innenhof gelegene Schlafzimmer bildet einen ruhigen Rückzugsort und verfügt bereits über maßgeschneiderte, integrierte Schrankelemente. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon.

München gilt als wirtschaftliches Kraftzentrum Deutschlands. In der Stadt und ihrem direkten Umfeld sind zahlreiche DAX-Unternehmen wie BMW, Allianz, Siemens und Infineon ansässig. Internationale Technologiekonzerne wie Apple, Microsoft, Google, IBM und Fujitsu bauen ihre Präsenz kontinuierlich aus. Hinzu kommen innovative Start-ups sowie renommierte Hochschulen und Universitäten. Diese Dynamik macht München zu einem Magneten für Fachkräfte aus aller Welt und trägt nachhaltig zur Attraktivität und Wertstabilität des Immobilienstandorts bei.

Die kontinuierlich steigende Einwohnerzahl und die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum sprechen langfristig für eine hohe Wertstabilität und machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens.

Hinweis zur Möblierung

Ein weiterer besonderer Vorteil: Die hochwertigen und nahezu neuwertigen Möbel können auf Wunsch vollständig übernommen werden. Dadurch präsentiert sich die Wohnung als sofort bezugsfertig mit stilvollem Ambiente und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- Eichenparkett und Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Bodentiefe Fenster und elektrische Rollläden
- Sonniger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Exklusives Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch mit Designer-Spiegelschrank sowie Grohe Rainshower-Regendusche mit Thermostatarmaturen
- Hochwertige Fliesen des spanischen Markenherstellers Porcelanosa
- Unterputzradio im Schaltdesign

- Video-Gegensprechanlage
- Personenaufzug und Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Moderne Bauweise als KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Eine Wohnung wie diese findet man selten: mitten in München und dennoch eingebettet in die Ruhe eines grünen Innenhofs. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Kombination aus Lage, Qualität und Lebensgefühl – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Lage

Urbanität trifft Lebensqualität

Die Maxvorstadt zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Sie vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität, kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die U-Bahn-Station Maillingerstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie den Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen und zahlreiche Geschäfte sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch der Königsplatz mit seinen Museen und kulturellen Einrichtungen sowie der beliebte Nymphenburger Kanal mit seinen weitläufigen Spazierwegen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



großzügiger Wohnbereich

Exposé - Galerie



Balkon zum grünen Innenhof



Exklusiver Eingang mit Lift

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Büro Kinderzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Modernes Bad Dusche + Wanne



Grüner Innenhof

Exposé - Galerie



Schlafbereich zum Innenhof



San Benno in der Nähe

Exposé - Galerie



Einladender Flur mit praktisch

Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Wohnen/Küche	34,99 m ²
Kind	10,74 m ²
Schlafen	16,94 m ²
Entrée	5,33 m ²
Garderobe/Flur	1,46 m ²
Bad	6,33 m ²
Balkon (50 %)	3,98 m ²
Gesamtwohnfläche	79,77 m²

