

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Exklusive provisionsfreie Dachgeschosswohnung mit Galerie und Wintergarten und separatem Appartement



Objekt-Nr. OM-469778

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.850.000 €**

81541 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	197,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	466 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Wir bitten ausschließlich um Anfragen von Käufern, die den Kaufpreis aus eigenen Mitteln (Eigenkapital/bar) darstellen können. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat.“

Exklusives Altbaurefugium zwischen Kolombusplatz und Nockherberg.

Repräsentatives Altbauensemble mit:

großzügiger Wohnung im Obergeschoss

Restaurant im Erdgeschoss

Gebäude

Baujahr: 1900

Regelmäßig renoviert.

Merkmale:

elegante Fassade

imposanter Dachkerker

stilvolles Treppenhaus mit:

Holzstufen

schmiedeeisernem Geländer

Deckenstuck

dekorativen Bodenfliesen

Wohnung

Eigene Heizungsanlage in der Wohnung.

Komplette Erneuerung der Heizungsanlage im Mai 2025.

Die Heizungsanlage versorgt zusätzlich die Nachbarwohnung.

Besonderheiten / Rechtliche Hinweise

Für den Eigentümer/Bewohner der Nachbarwohnung besteht ein Begehungsrecht nach Absprache.

Das Begehungsrecht gilt ausschließlich für:

Ablesungen

Wartungsarbeiten

Sicherheitsmaßnahmen an der Heizungsanlage

Ausstattung

Außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit ca. 197 m² Wohn-/Nutzfläche.

3-Zimmer-Hauptwohnung plus Galerieebene und separates 1-Zimmer-Apartment.

Helle, offene Räume mit hohen Decken, großen Dachfenstern und sichtbaren Holzbalken.

Drei Kaminöfen sorgen für eine gemütliche Atmosphäre.

Verglaster Wintergarten in Westausrichtung mit viel Abendsonne.

Raumaufteilung

Großer Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offener Einbauküche.

Großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster.

Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.

Schlafzimmer mit Erweiterungsmöglichkeit durch das Apartment.

Galerie mit Blick auf den Wohnbereich, ideal als Arbeitszimmer oder TV-Lounge.

Apartment

Separater Eingang und eigenständig nutzbar. Zudem auch über die Galerie mit Tür erreichbar.

Wohn-/Schlafbereich mit Bad.

Ausstattung

Gepflegter Zustand.

Fußbodenheizung.

Gasheizung.

Sofort verfügbar.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auch per WhatsApp erreichbar 01520 6394807

Lage

Beliebte Wohnlage in der Au.

Unweit des Kolumbusplatzes und der Isarauen.

Einer der begehrtesten Stadtteile Münchens.

Hervorragende Infrastruktur.

Schnelle Erreichbarkeit der Isar und umliegender Stadtviertel.

Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

Buslinie 52

U-Bahn-Linien U1 und U2

Entfernungen:

Direkt an der U-Bahn-Station Kolumbusplatz

ca. 3 Gehminuten zur nächsten Bushaltestelle

ca. 5 Gehminuten zum nächsten Supermarkt

ca. 3 Minuten mit dem Fahrrad zu den Isarauen

Infrastruktur & Freizeit

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche Cafés, Tagesbars und Szenebars.

Erholungsmöglichkeiten:

Rosengarten

Schyrenbad

Grünflächen entlang der Isar

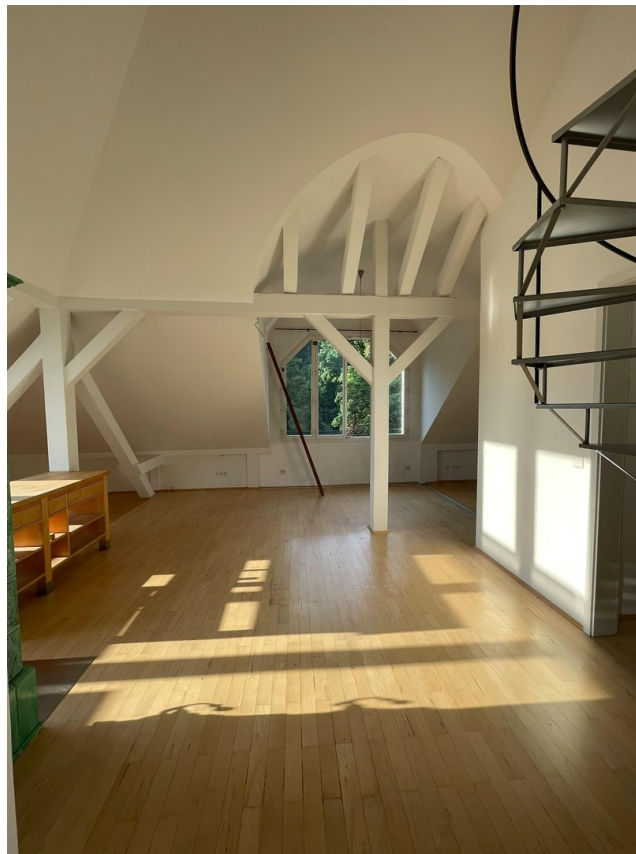
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	205,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



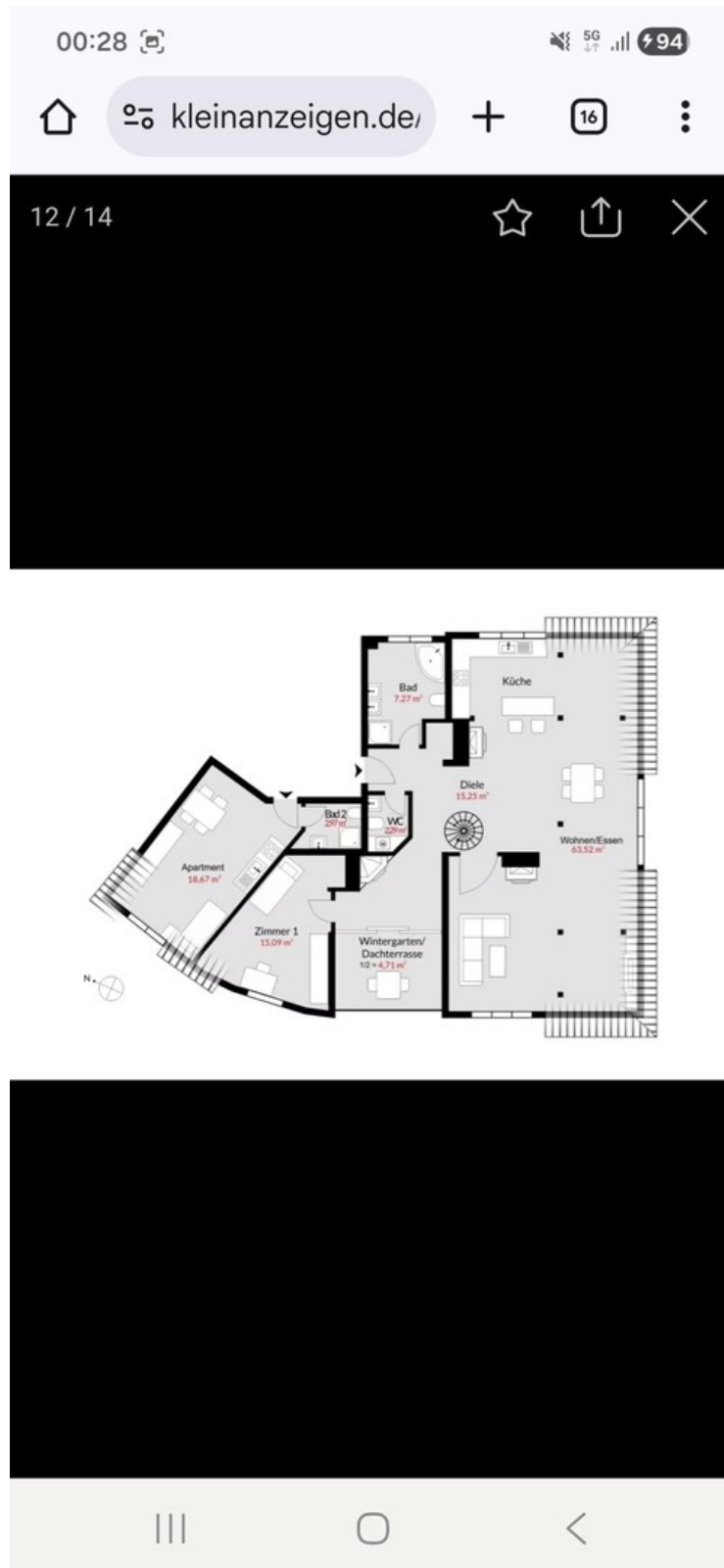
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

