

# Exposé

## Maisonette in München

### Stadthäuschen im Herzen von München



Objekt-Nr. **OM-473627**

**Maisonette**

Verkauf: **1.090.000 €**

80333 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Hausgeld mtl.	384 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	77,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	15,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten in der Stadt und dennoch angenehm ruhig: Die Villa Urbana ist ein außergewöhnliches Stadthäuschen im denkmalgeschützten Rückgebäude eines historischen Altbauensembles. Über den eigenen Hauseingang gelangen Sie in eine mehrgeschossige Einheit, die den Charakter eines kleinen Stadthauses mit den Vorzügen einer zentralen Lage verbindet.

Das Gebäude stammt vermutlich aus der Zeit um 1890 und wurde im Jahr 2007 umfassend kernsaniert. Historische Elemente wie die charakteristische Wendeltreppe treffen auf eine hochwertige Ausstattung mit Fischgrätparkett, Fußboden-/Wandheizung und einer offenen Wohnküche.

Auf ca. 77,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein ruhiges Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen und die Südausrichtung sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der Wohnbereich im Obergeschoss mit direktem Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon. Darüber befindet sich eine kleine Bibliothek bzw. ein Homeoffice-Bereich mit Zugang zur Dachterrasse, von der sich ein schöner Blick über die begrünten Innenhöfe eröffnet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein hochwertig ausgebautes Untergeschoss mit ca. 15,9 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 m, Fischgrätparkett, Fußbodenheizung und Tageslicht eignet sich dieser Bereich ideal als Hobby-, Fitness- oder Gästebereich.

Vor dem eigenen Eingang befindet sich zudem eine dem Objekt zugeordnete Sondernutzungsfläche im Innenhof, die den besonderen Townhouse-Charakter zusätzlich unterstreicht. Diese Immobilie lässt sich nur bedingt mit klassischen Eigentumswohnungen vergleichen. Durch den eigenen Hauseingang, die drei Ebenen, die außergewöhnlichen Raumhöhen sowie drei private Außenbereiche entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein kleines Stadthaus als an eine Wohnung erinnert. Die nach Wohnflächenverordnung anrechenbare Fläche bildet dieses besondere Raumgefühl daher nur eingeschränkt ab.

Die Villa Urbana richtet sich an Käufer, die keine klassische Eigentumswohnung suchen, sondern ein individuelles Zuhause mit historischem Charme, hoher Wohnqualität und außergewöhnlicher Atmosphäre.

## Ausstattung

Kernsaniierung im Jahr 2007

Denkmalgeschütztes Altbauensemble (Baujahr ca. 1890)

Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkettboden

Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im hochwertig ausgebauten Untergeschoss

Wandheizung im Wohn- und Küchenbereich des Obergeschosses

Offener Wohn- und Essbereich mit einer Bulthaup Arbeitsplatte aus Edelstahl (Einbauküche nach Wunsch realisierbar)

Modernes Tageslichtbad mit Regendusche

Separates Gäste-WC

Hochwertig ausgebaute Nutzfläche im Untergeschoss mit ca. 2,50 m Deckenhöhe

"Bibliothek" mit direktem Zugang zur privaten Dachterrasse

Südlich ausgerichteter Balkon sowie private Dachterrasse

Sondernutzungsrecht an einer Innenhoffläche

Eigener Hauseingang innerhalb des historischen Innenhofs

Gas-Zentralheizung

Sofort bezugsfrei

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Nachbarn und den besonderen Charakter der Immobilie bitten wir darum, ausschließlich bei ernsthaftem Kaufinteresse Kontakt aufzunehmen. Besichtigungstermine werden individuell und nach vorheriger Abstimmung vergeben.

Haftungsausschluss: Die Flächen- und Objektangaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen anhand der vorhandenen Unterlagen sowie durch eigene Nachmessungen vor Ort ermittelt. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben. Sämtliche Angaben dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine zugesicherten Eigenschaften des Kaufgegenstandes dar. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag sowie die offiziellen Bau- und Katasterunterlagen.

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation und stellt weder ein verbindliches Angebot noch eine Beschaffensvereinbarung oder Garantie dar. Kaufinteressenten werden gebeten, die für ihre Kaufentscheidung maßgeblichen Angaben und Eigenschaften des Objekts selbst zu prüfen.

## Lage

Das Stadthäuschen, die Villa Urbana befindet sich im Herzen der Maxvorstadt, einer der begehrtesten und

wertbeständigsten Wohnlagen Münchens. Das Viertel verbindet historisches Flair, urbanes Leben und eine

ausgezeichnete Infrastruktur mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten, renommierten Museen, Universitäten und einer

vielfältigen Gastronomieszene. Der Königsplatz, die Pinakotheken, die Technische Universität München (TUM) sowie

zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Münchner

Innenstadt mit dem Karlsplatz (Stachus) und der Fußgängerzone ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die Maxvorstadt zählt zu den wichtigsten Wissenschafts-, Kultur- und Innovationsstandorten Deutschlands. Neben den

Hochschulen und Forschungseinrichtungen profitieren Bewohner von der Nähe zu zahlreichen nationalen und

internationalen Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Beratung, Medien und Kreativwirtschaft, die München als

langfristigen Standort gewählt haben.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere U-Bahn-Stationen, darunter Theresienstraße, Königsplatz und

Stiglmaierplatz, sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile

sowie zum Münchner Hauptbahnhof.

Trotz dieser zentralen Lage liegt die Villa Urbana geschützt im Innenhof eines denkmalgeschützten Altbauensembles.

Die Kombination aus eigenständigem Stadthäuschen, begrüntem Innenhof, Südausrichtung und mehreren privaten

Außenbereichen schafft einen außergewöhnlich ruhigen Rückzugsort – mitten im Herzen der Landeshauptstadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Villa Urbana



Villa Urbana

# Exposé - Galerie



Begrünter Brunnen im Innenhof



Saniertes Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe Untergeschoss



Treppe Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe & Fenster Untergeschoss



Erdgeschoss / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss / Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Dusche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Historische Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Historische Wendeltreppe



Historische Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit offener Küche



Wohn / Essbereich

# Exposé - Galerie

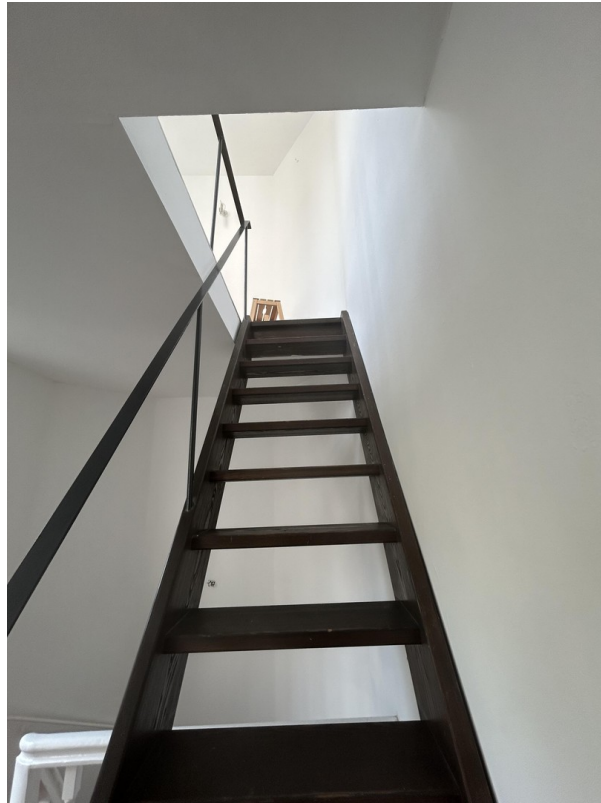


Balkon mit Blick in den Süden



Blick Treppenhaus Küche

# Exposé - Galerie



Treppe Zur "Bibliothek"

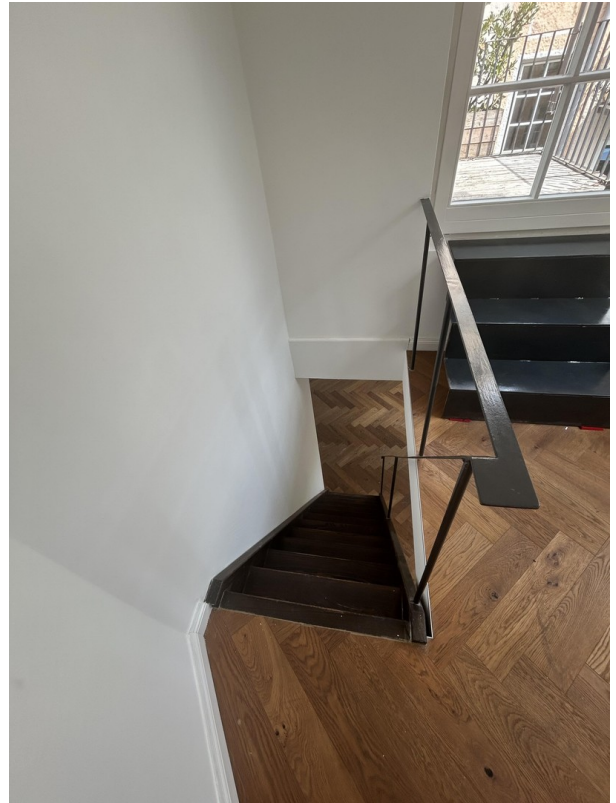


Blick auf Terrasse

# Exposé - Galerie



"Bibliothek"



"Bibliothek"



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse

