

# Exposé

## Wohnung in München

**2,5 Zimmer Altbau Wohnung Ludwigvorstadt-  
Isarvorstadt München, 5 Gehminuten zur Isar,  
Kapitalanlage**



Objekt-Nr. **OM-285045**

**Wohnung**

Verkauf: **620.000 €**

Telefon: 0176 21432471

80469 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	272 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene 2,5-Zimmer-Altbauwohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1900 liegt im Dreimühlenviertel (Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt).

Über ein zentrales Treppenhaus mit einer schönen alten Holzterrasse gelangen Sie zur Wohnung im 1. Stock, die Mitte 2023 renoviert worden ist. Die Altbauwohnung besteht aus einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer und einer großzügigen Wohnküche mit Fenster und Einbauküche. Die Fenster mit Doppelverglasung sorgen für Lärmschutz und Wärmeisolierung. Das frisch renovierte helle Badezimmer verfügt u.a. über eine Badewanne und einen Handtuchtrockner. In der Diele gibt es nebst einer Garderobe zusätzlichen Stauraum. Zu der Wohnung gehört einen Kellerabteil. Im Innenhof gibt es einen Fahrrad-Parkplatz für die Einwohner des Hauses. Es gibt keinen separaten Kfz-Stellplatz oder Lift.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und der zuverlässige Mieter möchte vorläufig gerne dort wohnen bleiben. Weitere Details können in einem persönlichen Gespräch vorab geklärt werden. Besichtigungstermine werden individuell nach Absprache vereinbart.

Heizung: Fernwärme, Zentralheizung

Energieausweis nicht erforderlich (Denkmalschutz)

Hausgeld: 272€

Für den Käufer gibt es keine Provision

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet

## Ausstattung

Ausstattung:

- Haus steht unter Denkmalschutz, Bau in deutscher Renaissance, ca.1900
- Raumhöhe über 3m
- Fenster mit Doppelverglasung und Fensterbänke aus Naturstein / Travertin
- große Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Handtuchtrockner ohne Fenster
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Kellerabteil
- allgemeiner Fahrradabstellplatz im Hausinnenhof
- gute öffentliche Anbindung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

80469 Munich-Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Das Dreimühlenviertel besteht im Wesentlichen aus den vier Straßen Dreimühlenstraße, Ehrengutstraße, Isartalstraße und Reifenstuelstraße.

Bis zur Neueinteilung der Münchner Stadtbezirke 1992 zählte das Dreimühlenviertel zum damaligen Stadtbezirk Glockenbachviertel.

Der Isar Kanal und die Isar sind 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt, dort lässt es sich im Grünen wunderschön spazieren, Fahrrad fahren oder joggen.

Das Viertel grenzt im Osten an die Isar, im Süden an den Bahndamm der Bahnstrecke München-Rosenheim, im Westen an den Schlacht- und Viehhof München und im Norden an die Kapuzinerstraße und das Kapuzinerkloster St. Anton.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig bequem erreichbar. Ein großzügiges Kulturangebot bietet das neue Volkstheater am Schlachthof, das Gärtnerplatztheater sowie das spannende Kulturprojekt Bahnwärter Thiel.

An den Münchner Personennahverkehr ist das Viertel mit der Metrobus-Linie 62 und der StadtBus-Linie 132 angebunden. Anbindung an das Münchner U-Bahn-Netz besteht über die westlich des Viertels gelegenen Haltestellen Implerstraße und Poccistraße.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Isarkanal 5 Min zu Fuß



Isarkanal 5 Min zu Fuß

# Exposé - Galerie



Isar



Isar

# Exposé - Galerie



Wunderschön: Dreimühlenviertel



Röckfontäne Dreimühlenviertel

# Exposé - Galerie



Reifenstuelstrasse



Reifenstuelstrasse



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Dreimühlenviertel



Reifenstuelstrasse