

# Exposé

## Wohnung in München

### 5 Gehminuten zur Isar: 2,5 Zimmer Altbau Wohnung Ludwigvorstadt-Isarvorstadt München



Objekt-Nr. OM-285045

#### Wohnung

Verkauf: **520.000 €**

80469 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

# 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 Holzterasse 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.

Weitere Details können in einem persönlichen Gespräch vorab geklärt werden. Besichtigungstermine werden individuell nach Absprache vereinbart.

Heizung: Zentralheizung

Energieausweis nicht erforderlich (Denkmalschutz)

Hausgeld: ~280€

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
- 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.

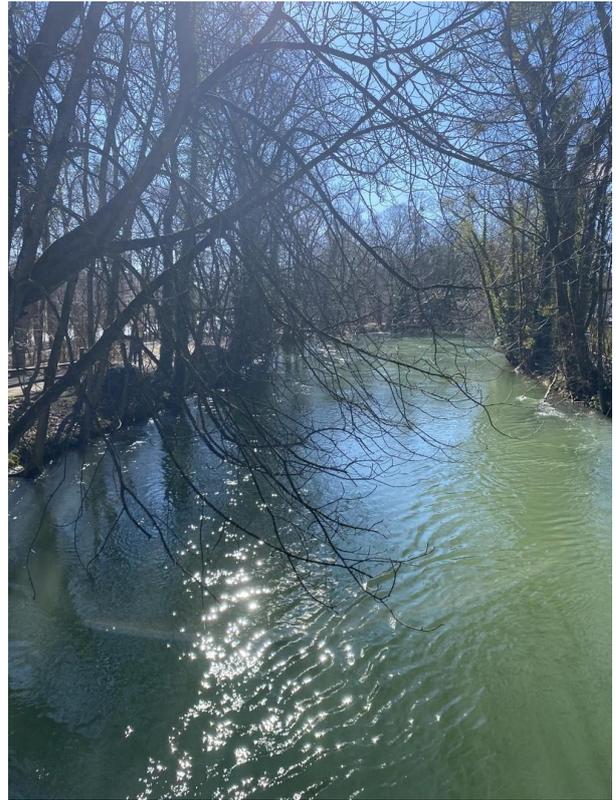
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer

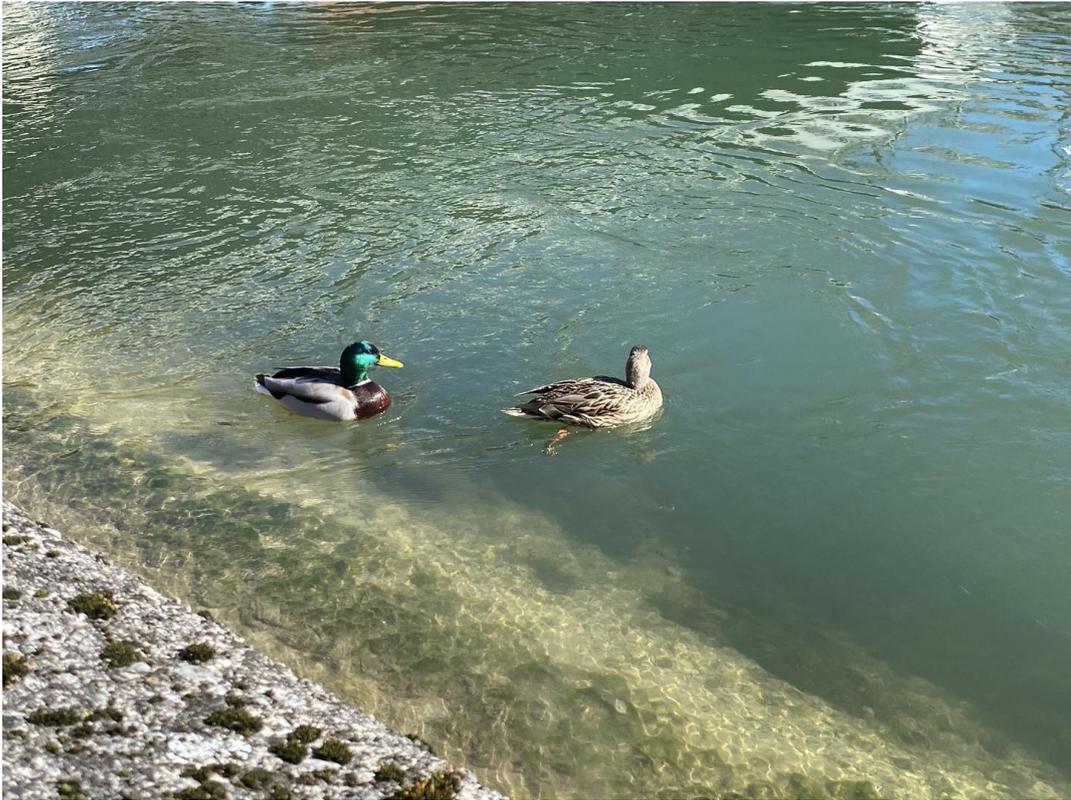


Isarkanal 5 Min zu Fuß



Isarkanal 5 Min zu Fuß

# Exposé - Galerie



Isarkanal 5 Min zu Fuß



Isar

# Exposé - Galerie



Isar



Wunderschön: Dreimühlenviertel

# Exposé - Galerie



Röcklfontäne Dreimühlenviertel



Reifenstuelstrasse

# Exposé - Galerie



Blumenbeet vor dem Altbau



Reifensstuelstrasse

# Exposé - Galerie



Holztreppe



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Helle Wohnküche mit Fenster

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Vor dem Altbau