

Exposé

Maisonette in München

Spektakuläres 4 Zimmer-Luxus-Townhouse am Isarufer (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. **OM-314158**

Maisonette

Verkauf: **2.890.000 €**

Erhardtstr. 10
80469 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2021 | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 135,00 m ² | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Energieträger | Strom | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das luxuriöse Townhouse ist ein eigenständiges urbanes Anwesen innerhalb des Geländes der Erhardtstraße 10. Es bietet auf insgesamt vier Etagen – vom privaten Entree bis zur Sonnenterrasse – ein Höchstmaß an Privatheit und Ruhe.

Mit dem preisgekröntem Wohnensemble »Erhardt 10« in repräsentativer Innenstadtlage direkt am Münchener Isarufer, hat Euroboden einen Stadtbaustein geschaffen, der diesem geliebten Ort nicht nur gerecht wird, sondern ihn auch bereichert. Entstanden ist nach dem Entwurf vom renommierten Berliner Architekten Thomas Kröger ein vielschichtiger Bau, dessen große Varianz an Wohnungstypologien und Außenräumen eine Hommage an die gewachsenen Strukturen des Gärtnerplatzviertels ist.

Ausstattung

Im gesamten Haus ist einheitlich hochwertiger Travertin Stein verlegt, der eine besonders samtige Haptik aufweist. Die Fenster sind bodentief und 3-fach verglast.

Ausgestattet mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung in allen Räumen, sowie kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Video- Gegensprechanlage und vielem mehr, lässt die Ausstattung des Objekts keine Wünsche offen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zum Townhouse gehört ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz, der sowohl für flache Sportwagen als auch für große SUVs bestens geeignet ist. Direkt angrenzend befindet sich ein geräumiger, separater Keller- bzw. Hobbyraum.

Lage

Die Erhardtstraße 10 befindet sich in der Münchner Isarvorstadt im urbanen und lebendigen Gärtnerplatzviertel. Besonders privilegiert liegt das Grundstück direkt an der Isar und ist nur ca. 450m vom Gärtnerplatz entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 22,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

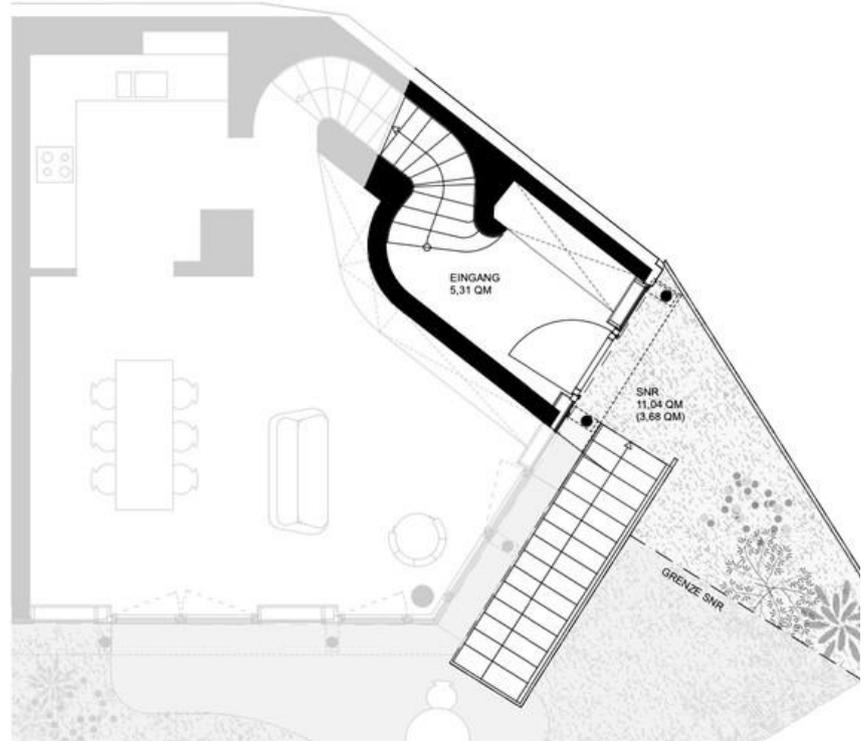


Exposé - Galerie

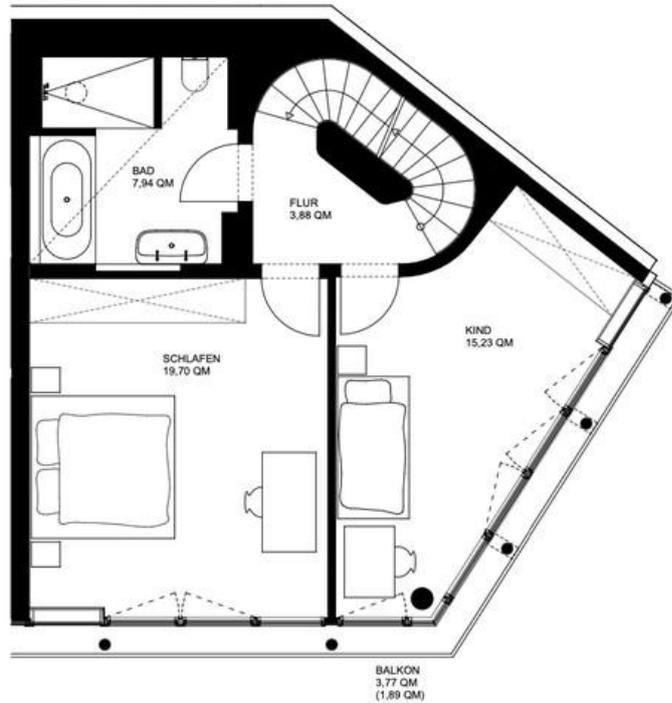


Exposé - Grundrisse

1. OG



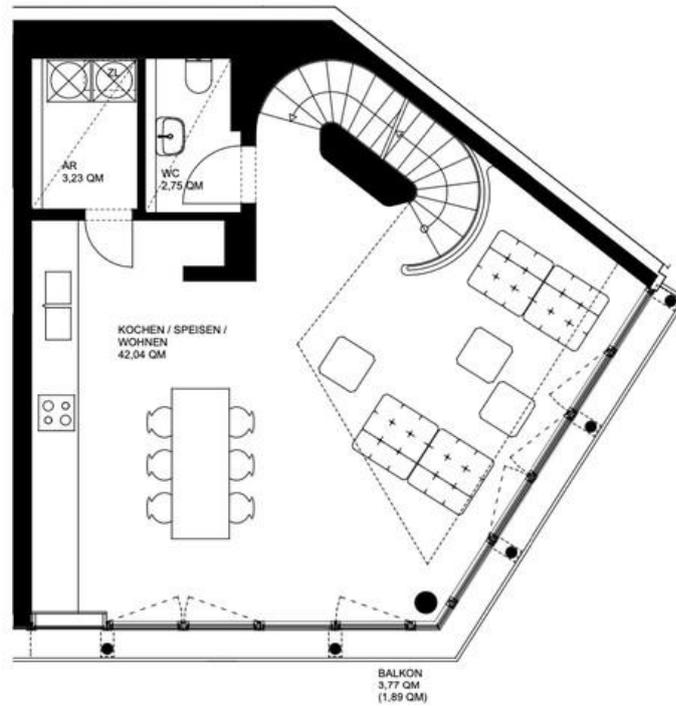
2. OG



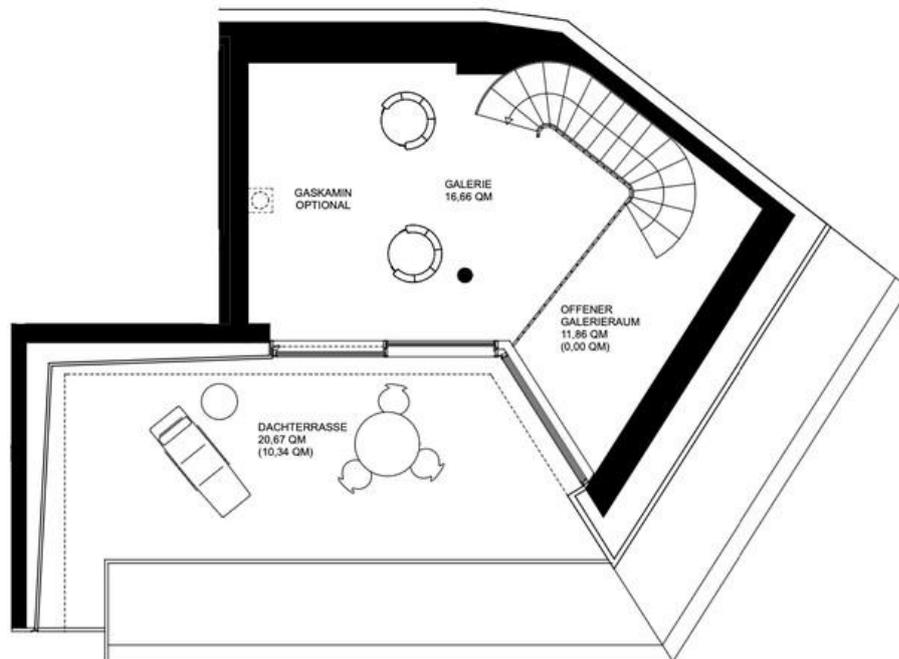
UNIBOD

Exposé - Grundrisse

3. OG



4. OG



UNBOCT

Exposé - Anhänge

1. Exposé E10

ERHARDT 10



Spektakuläres 4 Zimmer-Luxus-Townhouse am Isarufer (Provisionsfrei)

ADRESSE

ERHARDTSTRASSE 10
80469 MÜNCHEN

KAUFPREIS

€ 2.890.000, -

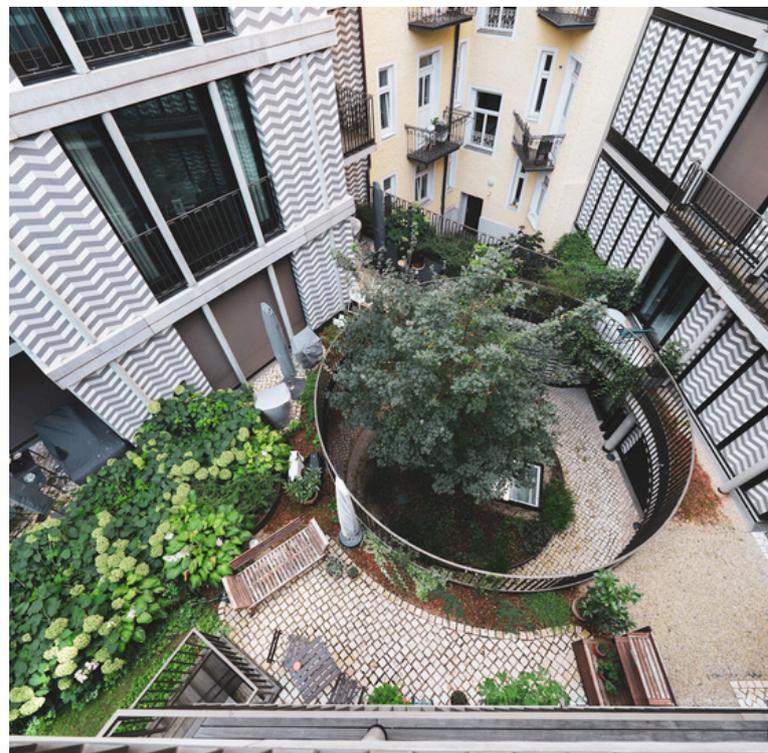
WOHNFLÄCHE

135 m²

WILLKOMMEN IN IHREM TRAUMHAUS.

Mit dem preisgekrönten Wohnensemble »Erhardt 10« in repräsentativer Innenstadtlage direkt am Münchener Isarufer, hat Euroboden einen Stadtbaustein geschaffen, der diesem geliebten Ort nicht nur gerecht wird, sondern ihn auch bereichert. Entstanden ist nach dem Entwurf vom renommierten Berliner Architekten Thomas Kröger ein vielschichtiger Bau, dessen große Varianz an Wohnungstypologien und Außenräumen eine Hommage an die gewachsenen Strukturen des Gärtnerplatzviertels ist.

"Gute Grundrisse, aufwändige Fassaden, schöne Materialien", schreibt die FAZ. Im Jahr 2021 fertiggestellt, spielt das Gebäude bewusst mit historischen und zeitgenössischen Referenzen und fügt sich auf diese Weise harmonisch in die umliegenden Gründerzeitbauten ein. So ist die Fassade durch geräumige Erker, schlanke Säulen und raumhohe Verglasungen charakterisiert, zwei prägnante Innenhöfe bieten identitätsstarke Außenräume.



DIE PERFEKTE LAGE

Die Erhardtstraße 10 befindet sich in der Münchner Isarvorstadt im urbanen und lebendigen Gärtnerplatzviertel. Besonders privilegiert liegt das Grundstück direkt an der Isar und ist nur ca. 450m vom Gärtnerplatz entfernt. Das direkte Umfeld ist geprägt durch einen hohen Anteil herrschaftlicher Altbauten. Vom Grundstück besteht eine direkte Blickbeziehung zu zwei Wahrzeichen der Isarvorstadt, der Museumsinsel mit dem Deutschen Museum und der Kirche St. Maximilian.



Innerstädtisches Lebensgefühl sowie ein hoher Freizeit- und Erholungswert sind in der Erhardtstraße 10 so perfekt miteinander vereint, wie es in München nur ganz selten der Fall ist. In den Straßen rund um den Gärtnerplatz, durch die Touristen und Einheimische gleichermaßen gerne flanieren, gibt es viele kleine Geschäfte, Cafés und Lokale, die den urbanen Charakter des Viertels prägen. Die Altstadt und der Viktualienmarkt sind zu Fuß in nur ca. 10 Minuten zu erreichen. All diese Vorzüge werden in der Erhardtstraße 10 ergänzt durch die Isarauen direkt vor der Haustür, die mit dem Fluss sowie den üppigen Grünflächen nicht nur für das Auge eine Bereicherung bringen, sondern jede Menge Raum für sportliche Aktivitäten und Erholung bieten.



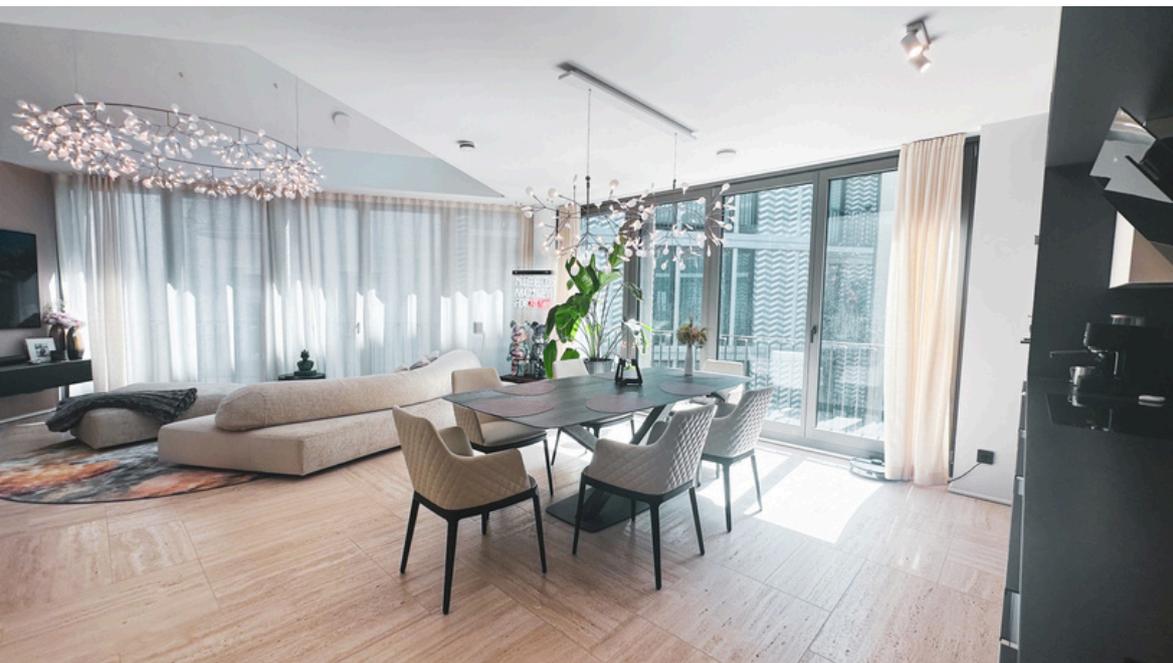
Das luxuriöse Townhouse ist ein eigenständiges urbanes Anwesen innerhalb des Geländes der Erhardtstraße 10. Es bietet auf insgesamt vier Etagen – vom privaten Entree bis zur Sonnenterrasse – ein Höchstmaß an Privatheit und Ruhe.

Im gesamten Haus ist einheitlich hochwertiger Travertin Stein verlegt, der eine besonders samtige Haptik aufweist. Die Fenster sind Bodentief und 3-fach verglast.

Ausgestattet mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung in allen Räumen, sowie kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Video-Gegensprechanlage und vielem mehr, lässt die Ausstattung des Objekts keine Wünsche offen.



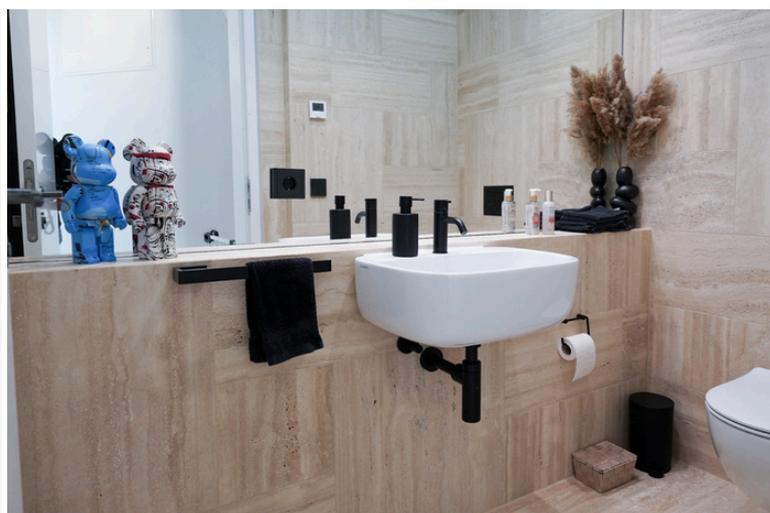
DAS HERZSTÜCK DES HAUSES



Ein weiteres Highlight befindet sich im 3. Stockwerk. Auf über 45 qm findet man hier Küche, Esszimmer und Wohnzimmer, sowie eine zusätzliche Toilette und einen Abstell-Waschraum. Die Decke ist zur Galerie hin offen und bietet ein tolles Raumgefühl mit Blick auf die Sonnenterrasse. Eingebaut und im Preis inkludiert ist eine hochwertige, moderne Küche von Dross&Schaffer mit Siemens studioLine und Miele Einbaugeräten. Zusätzlich kann das hochwertige und teils sonder angefertigte Designermöbiliar übernommen werden.

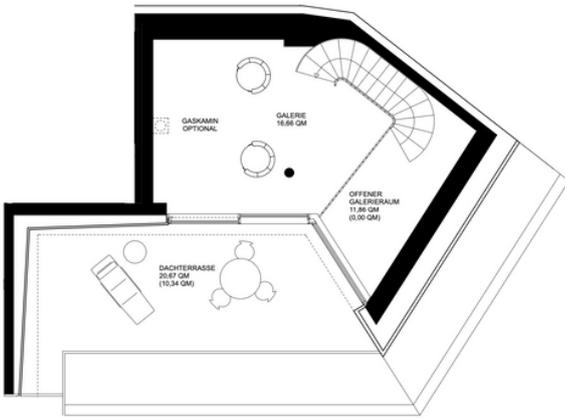


Das geräumige Schlafzimmer bietet einen Blick auf den grünen, liebevoll gestalteten und ruhigen Innenhof. Es beeindruckt mit seiner Größe, die nicht nur Platz für ein übergroßes Doppelbett, sondern auch für eine Leseecke, einen Schminktisch, eine Kommode oder zusätzliche Einbauschränke schafft.

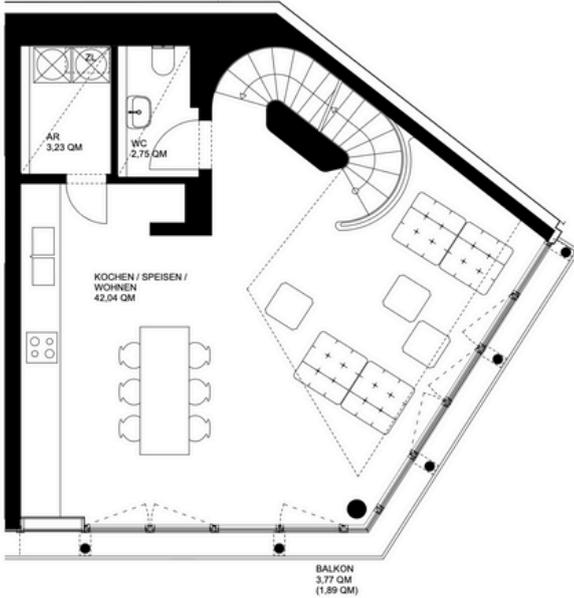


Das Vollbadezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Regendusche, ein WC sowie einen Doppelwaschtisch. Die edlen schwarzen Armaturen von Vola sind stimmig zum puristischen Badkonzept von Thomas Kröger. Dieser Look zieht sich mit dem Anthraziten Schalterprogramm durch das gesamte Objekt. Auch das am Wohnzimmer angrenzende Gäste-WC besticht durch den großzügigen Einsatz von Travertin sowie einem großen Spiegel mit indirekter Beleuchtung.

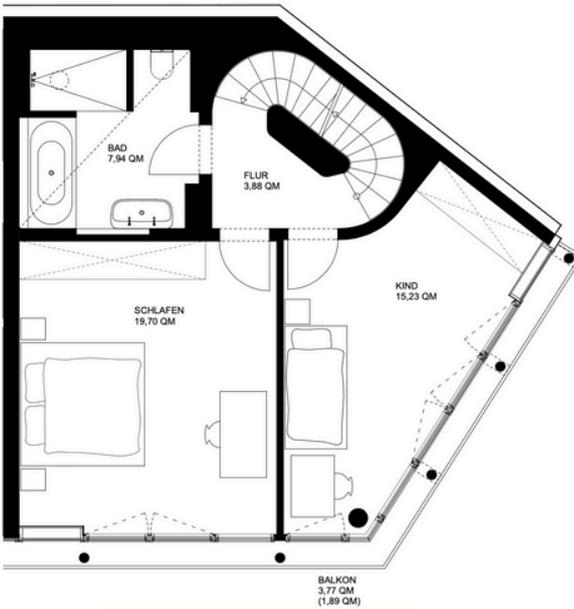
4



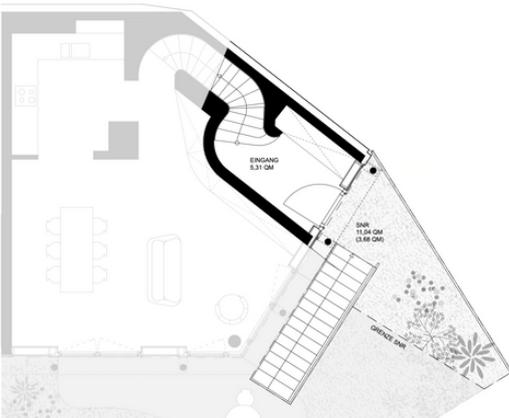
3



2



1



QUICK FACTS UND GRUNDRISSSE

- EIGENER HAUSEINGANG/HAUSNUMMER
- SEHR RUHIGER INNENHOF
- GROSSE SONNENTERRASSE
- HOCHWERTIGE, MODERNE KÜCHE
- EINBAUSCHRÄNKE IN HÖCHSTER QUALITÄT
- TIEFGARAGENSTELLPLATZ
- ANGRENZENDER KELLER/HOBBYRAUM





Zum Townhouse gehört ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz, der sowohl für flache Sportwagen als auch für große SUVs bestens geeignet ist.

Direkt angrenzend befindet sich ein geräumiger, separater Keller- bzw. Hobbyraum.

Zudem bietet das Objekt einen großzügigen Fahrradraum.



ALLE ECKDATEN

| | | | |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Objektart | Townhouse | Kaufpreis | € 2.890.000, - |
| Adresse | Erhardtstraße 10, 80469 München | Bezugsfrei | nach Absprache |
| Zimmeranzahl | 4 | Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Baujahr | 2021 | Energieträger | Strom |
| Wohnfläche | 135 m ² | Energiekennwert | A+ mit 22,20 kWh/(m ² x a) |
| Einbauküche | vorhanden (im Preis inbegriffen) | | |
| Kellerabteil | vorhanden | | |
| Tiefgaragenplatz | vorhanden | | |



KONTAKT

Gerne präsentieren wir Ihnen das Objekt bei einem persönlichen Besichtigungstermin

Athanasios Palaskas
a.palaskas@outlook.com
+49 175 5288277