

# Exposé

## Terrassenwohnung in München

### Traumhafte Terrassenwohnung in denkmalgeschütztem Altbau in der Maxvorstadt



Objekt-Nr. **OM-316183**

### Terrassenwohnung

Verkauf: **925.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Kalab

80335 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1897	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Dachgeschosswohnung begeistert durch ihren durchdachten Grundriss, den geschmackvollen wie hochwertigen Innenausbau und die absolut unverbaubare Sicht aus allen Räumen.

Das Highlight der Wohnung ist die unvergleichliche Dachterrasse in Südwestausrichtung mit ganztägiger Besonnung und voller Abendsonne. Zu den weiteren Vorzügen gehört der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit einer Raumhöhe von 3,90 m und Sichtbalken. Alle Räume sind mit grosszügigen Dachgauben und großen Fenstern ausgestattet, wodurch ganztägig die Sonneneinstrahlung für eine äußerst angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus befindet sich in bestechender Lage der Maxvorstadt und stammt aus dem Jahr 1897.

Im Jahr 2002 wurde das gesamte Haus im Zuge des Dachgeschossausbaus umfangreich saniert und mit dem Fassadenpreis der Stadt München ausgezeichnet. Einzigartig ist vor allem der unvergleichliche Altbau-Charm der Neurenaissance im Eingangportal und Treppenhaus. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 16 Parteien und liegt eingebettet in eine gemischte Nachbarbebauung aus historischen Gebäuden einerseits und modernen, in hochwertiger Architektur errichteten Wohngebäuden andererseits.

Das Haus ist insgesamt wie auch energetisch in bestem Zustand.

## Ausstattung

Die Wohnung ist insgesamt in sehr gepflegtem Zustand. Die Wohnräume und der Flur sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Badewanne, Waschbecken mit Unterbau- und Spiegelschrank sowie Waschmaschinenanschluss. Ein großes Fenster macht auch diesen Raum sehr hell und freundlich.

Trotz der Dachschrägen gibt es in der Wohnung keine liegenden Dachfenster, die nur bei schönem Wetter geöffnet werden können oder bei Regen zu Undichtigkeiten neigen.

Die Aussenanlagen des Objekts wurden im letzten Jahr aufwendig und sehr ansprechend neu gestaltet und bieten neben Sitzplätzen und einem Grillplatz auch zahlreiche Fahrradabstellplätze.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Einstellplatz im Fahrradkeller.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Etwaige Renovierungskosten sind aufgrund Denkmalschutz maximal steuerbegünstigt auch bei Eigennutzung.

## Lage

Bestechend ist die ruhige, aber zentrale Lage in der äußerst beliebten Maxvorstadt.

Die U-Bahnhaltestelle Mailingerstraße ist in 5 Min. fußläufig zu erreichen und in unmittelbarer Nähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheke, Gastronomie...

Die nahegelegene Nymphenburgerstraße, der Stiglmaierplatz mit Traditionslokalen und Brauerei, der Königsplatz mit seinen Prachtbauten, das Siegestor, die Pinakotheken mit einem unvergleichlichen Angebot an Kunst und Kultur befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Maxvorstadt ist architektonisch und kulturell gesehen eines der bedeutendsten Stadtviertel Münchens.

Fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen sind einige weitere bekannte Einrichtungen wie die Hochschule München, das Deutschen Herzzentrum, die Technische Universität und die Ludwig-Maximilians-Universität, sowie Ministerien und zahlreiche Hauptverwaltungen namhafter Unternehmen, der Technopark Arnulfstraße u.v.m.

Neben der historischen Bedeutung, ist es die quirlige Ansammlung von Studentenkneipen, Cafés und Bistros bis hin zu edelster Gastronomie, die charakteristisch ist für das Leben in der Maxvorstadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnen



Essen



Kochen / Essen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Arbeiten

# Exposé - Galerie



Ankommen



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Treppenhaus



Eingang

# Exposé - Galerie



Haus



Haus



Innenhof

# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

