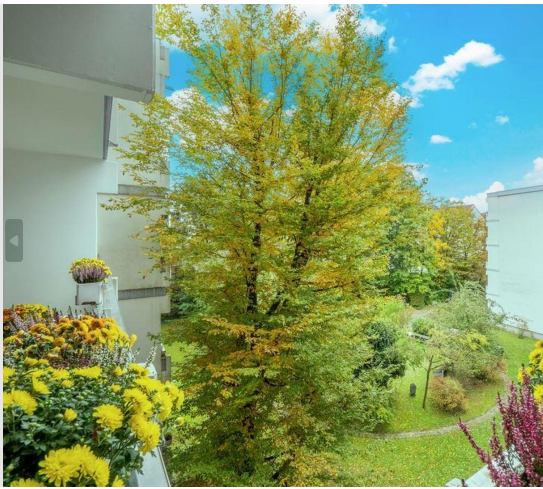


# Exposé

## Wohnung in München

### Sonnige, ruhige, wunderschöne 3-Zimmer Wohnung im Herzen der Maxvorstadt



Objekt-Nr. OM-317663

#### Wohnung

Verkauf: **1.950.000 €**

Mobil: 01575 5785402

80335 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	108,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	335 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Münchens, im Zentrum der Maxvorstadt, erwartet Sie diese außergewöhnlich helle, ruhige und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Sie bietet ein stilvolles Wohnambiente für höchste Ansprüche.

### \*Highlights der Wohnung\*

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer und vielseitig nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer.
- Beide ebenfalls mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon zum grünen Innenhof. Kein Straßenlärm.
- Separate Küche mit angrenzender Speisekammer für zusätzlichen Stauraum
- Geräumiger Eingangsbereich mit schöner Diele
- Badezimmer mit Badewanne sowie zusätzliches Gäste-WC

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der sich über die gesamte Länge und Breite der Wohnung erstreckt und sowohl nach Süden als auch Westen ausgerichtet ist. Mit Blick ins Grüne und dem Gezwitscher der Vögel, vergisst man die pulsierende Großstadt direkt vor der Tür.

### \*Exklusiver Komfort\*

- Neuer Duplex-Tiefgaragenstellplatz (oben), in diesem Jahr umfassend modernisiert.
- Ausgestattet mit hochwertigen Aluminiumplattformen sowie einer neuen Absturzsicherung
- Zusätzlich bietet die Wohnung einen kleinen, aber praktischen Kellerraum

## Ausstattung

Die Wohnung ist neu renoviert, neuer Bodenbelag, Wände neu geweißelt, Türen inklusive der Eingangstür komplett erneuert.

Die Fenster wurden dieses Jahr durch 3-fach verglaste Alu-Fenster ersetzt. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer besitzen große Schiebetüren zum Balkon.

Die Wohnung ist unmöbliert und hat auch keine Küche. Die möblierten Bilder sind lediglich Einrichtungsvorschläge.

Das Bad und das Gäste WC wurden nicht renoviert um dem persönlichen Geschmack viel Spielraum zu lassen.

Die neuen Fenster gehen noch nicht in das Energiegutachten ein und werden bei der Erneuerung des Gutachtens 2028 auf jeden Fall zu einer verbesserten Energieeffizienz führen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in der Maxvorstadt und damit im Zentrum von München. Sie schließt sich zwischen Odeonsplatz und Stachus unmittelbar an den nordwestlichen Sektor der Altstadt an.

Im Osten wird die Maxvorstadt durch den Englischen Garten begrenzt, im Norden grenzt sie an Schwabing-Freimann und Schwabing-West und im Süden an den Bezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.

In der Maxvorstadt befinden sich überdurchschnittlich viele Einrichtungen im kulturellen und künstlerischen Bereich. Viele bedeutende Museen und Sammlungen, wie z.B. Alte- und Neue Pinakothek, Lenbachhaus mit Kunstbau, Glyptothek und Antikensammlung sind hier beheimatet.

Auch viele Bildungseinrichtungen wie die Ludwig-Maximilians-Universität, die Technische Universität, die Hochschulen für Politik und Philosophie sowie die Fachhochschule liegen gleich um die Ecke.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 leer



Wohnzimmer leer

# Exposé - Galerie



Küche leer



Schlafzimmer 2 / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



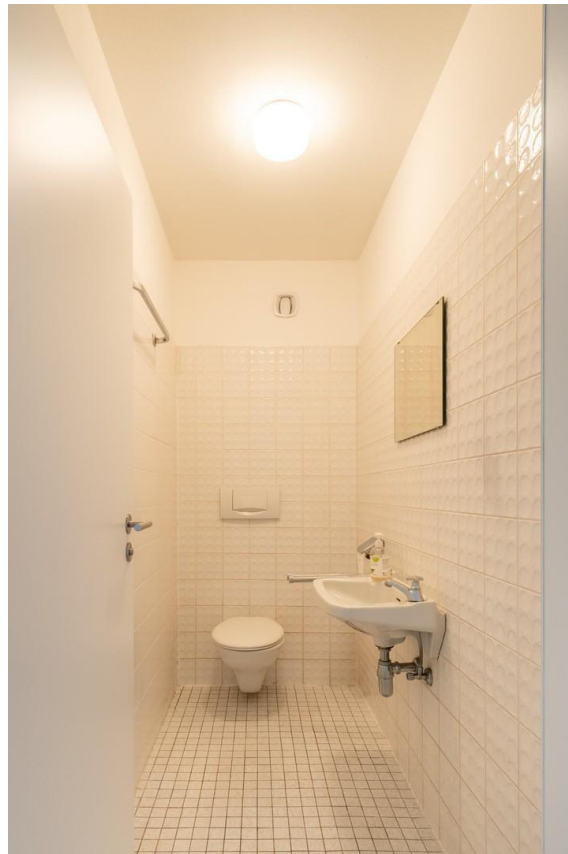
Diele



Diele



# Exposé - Galerie



Toilette



Bad mit Toilette

# Exposé - Galerie



Balkon



Ansicht von Hinten

# Exposé - Grundrisse

