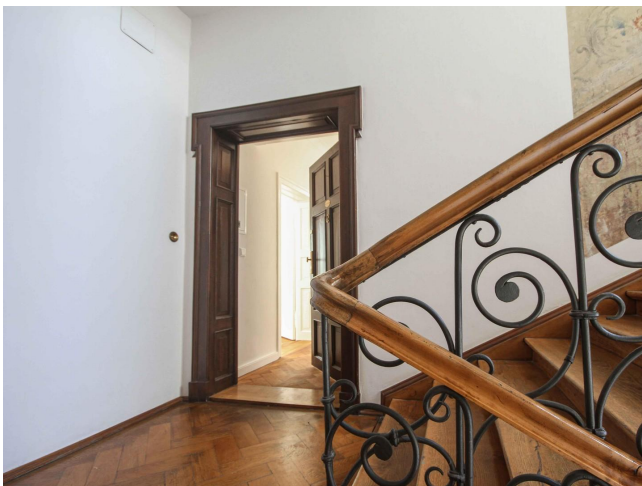


# Exposé

## Wohnung in München

### Frisch saniert & provisionsfrei: 4-Zi Altbauwohnung Jugendstil Viktualienmarkt / Gärtnerplatz



Objekt-Nr. **OM-319061**

#### Wohnung

Verkauf: **1.749.000 €**

Ansprechpartner:  
E. Glaser

80331 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1897	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	188 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exquisites Jugendstil-Juwel aus der Gründerzeit in bester Lage – nur wenige Schritte vom Viktualienmarkt und Gärtnerplatz entfernt!

Dieses frisch sanierte 4-Zimmer-Altbau-Wohnung besticht durch ihre Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort.

Provisionsfrei, niedriges Hausgeld (188 €), günstige Heizkosten.

Die Wohnung bietet einen idealen Grundriss und großzügige Räume mit über 3 Meter hohen Decken, die ein außergewöhnliches Wohngefühl vermitteln.

Das Gebäude (Baujahr 1897) ist ein prachtvolles Beispiel für den Münchner Jugendstil und befindet sich in einem ausgezeichnet erhaltenen Zustand. Alle notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Zuletzt erfolgte im Herbst 2020 eine vollständige Sanierung der Fassaden, die komplett neu gestrichen wurden.

Umfassende Sanierung des gesamten Anwesens (1999-2001):

- Neuerrichtung von Dach und Dachgauben
- Sanierung der kunstvoll verzierten Jugendstilfassade (prämiert mit dem Fassadenpreis der Landeshauptstadt München)
- Renovierung des großzügigen Treppenhauses mit originalem Eichenparkett
- Komplette Kellersanierung
- Erneuerung der Elektrik und Ausstattung mit Satellitenfernsehen
- Restaurierung des historischen Holzportals
- Sanierung des Eingangsbereichs mit Holzvertäfelung und authentischem Fliesenboden

Im Jahr 2009 wurde ein eleganter Glasaufzug eingebaut und die Balkone auf der Südostseite vergrößert.

Angenehme Eigentümergemeinschaft: Eine kleine, freundliche Eigentümergemeinschaft sowie eine fachkundige Hausverwaltung durch einen im Haus lebenden Architekten garantieren eine harmonische Nachbarschaft.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: Fraunhoferstraße (300 m), Sendlinger Tor (450 m), Marienplatz (800 m)
- Tram: Müllerstraße (150 m)
- Bus: Blumenstraße (250 m)
- S-Bahn: Marienplatz (800 m) mit direkter Anbindung zum Flughafen

Günstige Parkmöglichkeiten durch Anwohnerparken (30 €/Jahr) oder anmietbare Tiefgaragenstellplätze in der Umgebung (ab ca. 150 €/Monat).

## Ausstattung

Diese repräsentative 4-Zimmer-Altbauwohnung besticht durch ihre solide Bausubstanz, die hohen Decken von 3 Metern und ein besonders großzügiges Raumgefühl. Ein echtes Highlight für alle, die den klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort kombinieren möchten.

Umfassende Sanierung 2024:

- Alle Wände und der Stuck erhielten einen frischen, hochwertigen Anstrich

- Die denkmalgeschützten Kassettenüren wurden sorgfältig restauriert, frisch lackiert und mit maßgefertigten Türbeschlägen im Jugendstil (Reproduktion von Ventano) versehen
- Das historische Fischgrät-Eichenparkett wurde aufwendig aufgearbeitet, abgeschliffen und matt geölt, um seine originale Schönheit zu bewahren
- Neue Steckdosen und Schalter in allen Räumen
- neue Gegensprechanlage
- Smart Home-fähige Heizungssteuerung, mit der Sie bequem per App von unterwegs die Temperatur regeln können

Das Badezimmer wurde bewusst nicht renoviert, sodass die neuen Eigentümer es nach ihren individuellen Vorstellungen neu gestalten können – ob mit einer komfortablen Badewanne oder einer großzügigen Walk-In-Dusche. Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Falls gewünscht, kann mit geringem baulichen Aufwand zusätzlich zum Hauptbad ein zweites WC geschaffen werden. Ebenso wäre es möglich, statt einem zweiten WC das Bad zu vergrößern.

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Einladender Flurbereich mit großzügigem Platzangebot
- Große Wohnküche mit viel Licht und Charme; Wasseranschlüsse auf beiden Seiten der Küche, so dass viel Gestaltungsspielraum bei der Küchengestaltung besteht
- Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof, ideal für erholsame Nächte
- Balkon (300 x 150 cm) in Südost-Ausrichtung, ausgestattet mit geölten Bangkirai-Holzdielen und einem idyllischen Blick ins Grüne
- Originales Fischgrät-Eichenparkett in den Wohnräumen, das den historischen Charme der Wohnung unterstreicht
- Schallschutzfenster für ein ruhiges und angenehmes Wohnklima
- Edler Stuck in allen Räumen, der den Altbaucharakter zusätzlich betont

**Technik und Komfort:**

- Schnelles Internet mit bis zu 1000 MBit/s für modernes Arbeiten und Entertainment
- Effiziente Gasetagenheizung in sehr gutem Zustand sorgt für niedrige Betriebskosten
- Smart Home-fähige Heizungssteuerung
- Die massive historische Bauweise bietet eine gute Wärmedämmung, was zu niedrigen Heizkosten beiträgt
- Fernwärmeanschluss liegt bereits am Haus, sodass ein zukünftiger Wechsel problemlos möglich ist. Alternativ ist auch die Nutzung einer Wärmepumpe aufgrund des geringen Wärmeverlusts der Immobilie denkbar
- Geräumiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Diese Wohnung bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Perfekt für Altbauliebhaber, die Wert auf hochwertige Materialien und viel Licht legen.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

## Lage

Nur wenige Schritte vom Viktualienmarkt und Gärtnerplatz entfernt, befindet sich dieses Objekt in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens. Hier erleben Sie eine perfekte Verbindung aus urbaner Lebendigkeit, kulinarischer Vielfalt, kulturellem Flair und exzellenter Infrastruktur.

Exklusive, zentrale Lage: Mitten im Herzen der Stadt gelegen, erreichen Sie den Marienplatz und die Altstadt in wenigen Gehminuten. Die Nähe zu Münchens besten Einkaufsstraßen, erstklassigen Restaurants und kulturellen Highlights sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten unvergleichlichen Komfort.

Viktualienmarkt – Ihr kulinarisches Zentrum: Nur wenige Schritte von Ihrer Haustür entfernt, bietet der Viktualienmarkt eine Vielfalt an regionalen und internationalen Delikatessen. Ob frisches Obst, edle Weine oder handwerkliche Spezialitäten – hier finden Sie alles für den kulinarischen Genuss im Alltag.

Lebendiges Viertel: Das Gärtnerplatzviertel ist bekannt für seine lebhaft Atmosphäre. Trendige Cafés, ausgezeichnete Restaurants, individuelle Boutiquen und Bars machen das Viertel zu einem beliebten Treffpunkt. Gleichzeitig lädt der Gärtnerplatz selbst zum Entspannen und Verweilen ein.

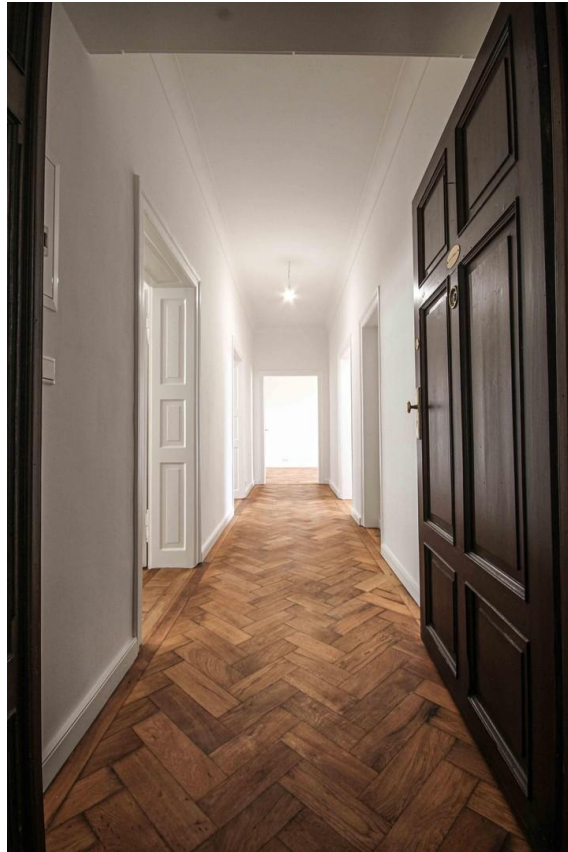
Kulturelles Zentrum: Kunst- und Kulturbegeisterte kommen voll auf ihre Kosten. Das Staatstheater am Gärtnerplatz, zahlreiche Galerien und Museen bieten ein breites kulturelles Programm. Sie leben in einem der kreativsten und dynamischsten Viertel Münchens.

Naturnahe Erholung: Die nahegelegenen Isarauen bieten eine grüne Oase mitten in der Stadt – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach, um die Natur zu genießen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick durch die Wohnungstür



Schlafzimmer / Office

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Office



Blick durch die Räume

# Exposé - Galerie



Mittelzimmer (Essen / Wohnen)



Mittelzimmer (Essen / Wohnen)

# Exposé - Galerie



Mittelzimmer (Essen / Wohnen)



Mittelzimmer (Essen / Wohnen)



# Exposé - Galerie



Mittelzimmer (Essen / Wohnen)



Mittelzimmer (Essen / Wohnen)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

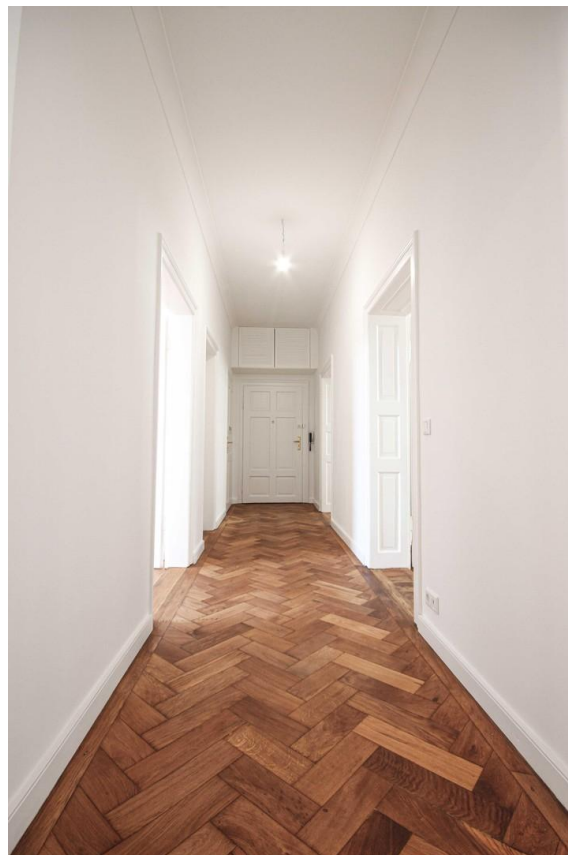


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick Richtung Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick v. Balkon Müllerstr.

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Viktualienmarkt



Bad



# Exposé - Galerie



Fassade

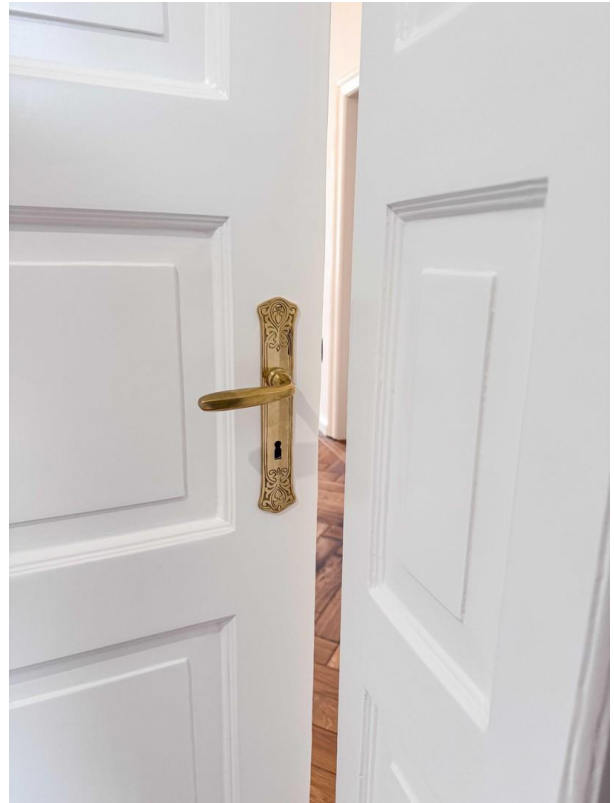


Stuck & Kasettentür

# Exposé - Galerie



Türbeschläge Jugendstil



Türbeschlag Jugendstil

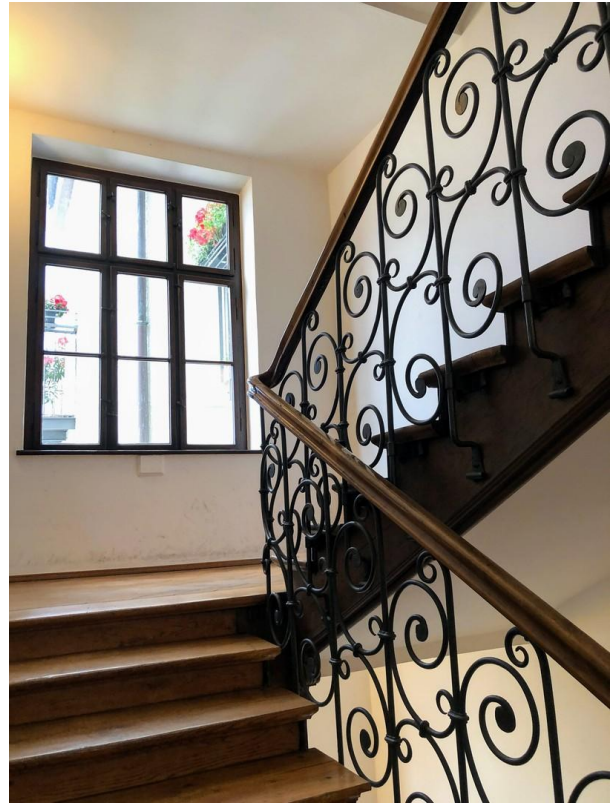


Stuck

# Exposé - Galerie



Parkett



Treppenhaus



Gärtnerplatz

# Exposé - Galerie



Sankt-Jakobs-Platz



Viktualienmarkt

# Exposé - Galerie



Isarauen

# Exposé - Grundrisse

