

# Exposé

## Terrassenwohnung in München

### Architekten-Altbau-Wohnung im Stadthaus



Objekt-Nr. **OM-327877**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:  
Oliver Schmidt

81543 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Einheit liegt im Erdgeschoss eines Baudenkmals und kann flexibel genutzt werden (Wohnen und Arbeiten). Sie besteht aus zwei Individualräumen, wovon sich einer zum ruhigen, begrünten Innenhof mit Garten orientiert, der andere zum Hans-Mielich-Platz (großzügiges bodentiefes Fenster-/Türelement). Die Küche mit Sitzgelegenheit orientiert sich zum Innenhof, mit Zugang zur privaten Terrasse. Die gesamte Einheit wurde vor einigen Jahren umfassend saniert, zum Beispiel Anschluss an die Zentralheizung, Erneuerung der Elektrik, Eiche-Massivholzparkett (Fischgrätverlegung) in allen Wohnräumen, Badezimmereinbau mit hochwertiger Ausstattung. Ein Raumgefühl vom „sich wohlfühlen“ im modernen Altbau, mitten in der Stadt.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine separate Kammer mit Waschmaschinenanschluss, außerdem gehört zur Wohnung ein Kellerabteil.

Wohnen im tollem „Altbauflair“, als Büro mit Zugang vom Platz und zwei separaten Büroräumen, oder als Laden/Showroom mit einem Eingangsbereich zusätzlich vom Treppenhaus.

## Ausstattung

Ausstattung:

Moderne Holzfenster, die bodentief als Türen fungieren, lassen viel Licht in die Wohnung. Die besonderen Zehnder- Heizkörper sind leistungsstark und der Holzboden ohne Quietschen und Knarren vermittelt das Gefühl in modernen und hochwertigen Räumen zu leben.

Das gesamte Gebäude wurde 2005 hochwertig saniert und mit einer Außendämmung, mit angefertigten zweifach Holzfenstern, neuen Beschlägen an Fenstern und Eingangstür sowie mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Der Garten des Innenhofs wurde neugestaltet und mit einem Mülltonnenhaus und neuen Fahrradständern ausgestattet.

Die Gasheizung soll in den nächsten Jahren ersetzt oder durch zusätzliche Energieträger erweitert/ entlastet werden.

Badezimmer:

Das Badezimmer, mit glasklaren Bisazza-Fliesen im Mosaikstil (Die Marke steht für italienische Handwerkskunst, außergewöhnliches Design und höchste Qualität) in Verbindung mit dem Natursteinboden und den Armaturen von GESSI, in ihrer zeitlosen Eleganz laden zum Wellness ein.

Ein leiser Deckenlüfter ist eingebaut und auch ein Handtuchheizkörper ist installiert worden.

Küche:

Gegenüber von der Küchenzeile ist eine Lounge eingebaut welche, mit Blick über die Terrasse in den grünen Innenhof, zum verweilen oder frühstücken einlädt. Hier ist ebenfalls der Parkettboden verlegt, der eine wohnliche Stimmung vermittelt.

Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit einer Doppeltür und somit einem Zugang zur Terrasse ausgestattet.

Wohnzimmer:

Das Wohnzimmer mit seiner besonders schönen Form und seiner großzügigen Deckenhöhe von knapp 2,90 m.

Separate Kammer:

Ein kleiner separater HWR für Waschmaschine ausgestattet mit Wasseranschluss, Gäste-WC und Waschbecken gehört zur Wohnung.

Dieser kann auch als Kammer und Lagermöglichkeit oder Fahrradstellplatz genutzt werden und ist auf dem neuesten Stand mit einem Fenster zum Lüften ausgestattet.

Terrasse:

Außenterrasse mit ca. 10 qm im Innenhof mit Zugang aus der Küche und dem Schlafzimmer als Sondereigentum exklusiv und zur eigenen Nutzung. Hier kann man die Morgensonne bis zum frühen Nachmittag genießen.

Sie ist ausgestattet mit einem hochwertigen Granitpflaster und begrenzt durch eine hohe Buchenhecke Eine Außensteckdose für separate Beleuchtung oder bspw. den Anschluss eines Elektrogrills ist vorhanden.

Innenhof:

Der grüne Gemeinschaftsinnenhof mit lädt zum Verweilen ein. Er bietet Raum für Entspannung, Geselligkeit und Erholung. Spielmöglichkeiten für Kinder sind vorhanden.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Bemerkungen:

Eiche-Parkettböden auch in der Küche. Die Böden wurden bei der Komplettsanierung der Wohnung mit neuem Untergrund und Dämmung zum Untergeschoss hin verlegt.

Lichtdurchflutete Raumlösungen durch bodentiefe Fenster/ Türen

Moderne Einbauküche mit viel Stauraum, Induktionskochplatten, erweiterbar.

Badezimmer mit Bisazzafliesen und Natursteinboden, hochwertigen Armaturen von Gessi und großer Badewanne.

Alle Zimmer mit bodentiefen, doppelt verglasten Fenstern/ Türen ausgestattet.

Jalousien an der Innenseite der Fenster

Separate Kammer mit Fenster, ca. 3 qm als Gäste WC oder als Lagerraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das gesamte Haus wurde durch eine Außendämmung und neue Holzfenster und die Erneuerung der Dachhaut in einen guten energetischen Zustand gebracht.

Es gibt keinerlei Sanierungsstau. Das Gebäude ist in einem guten Zustand.

Nebenkosten:

Die ausgewiesenen Nebenkosten von ca. 240 € beinhalten eine Vorauszahlung für Gas und Wasser und das Ansparen der Rücklagen.

Diese Wohnung wird ohne Makler angeboten!

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 Abs. II UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

## Lage

Lage:

Untergiesing ist ein idyllisches „Dorf“ direkt an der Isar nicht weit von der Innenstadt entfernt. So ist ein Spaziergang in der Natur oder in die Innenstadt möglich. Auch der Perlacher Forst ist nicht weit entfernt.

Das Schyrenbad lädt im Sommer ein ...

Fernstraßen:

Die nächsten Autobahnanbindung ist die A8 Richtung Süden über Holzkirchen und das Inntal nach Salzburg und in die Berge Richtung Italien.

Infrastruktur (fußläufig erreichbar):

Lebensmittel und Bioläden, Metzger, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Bäckereien, Restaurants, Blumenläden etc.

Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Busse in die Innenstadt oder auch zur Messe sind unmittelbar erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



separater Eingang zum Objekt



# Exposé - Galerie



Gang zur Wohnungstür



Gang zum Bad



Wohnzimmer 01

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 02



Wohnzimmer 03



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 04



Küche zur Teerrasse



# Exposé - Galerie



Küche 01



Küche Lounge 01

# Exposé - Galerie



Küche Lounge 02



Schlafzimmer 01

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 02



Schlafzimmer 03



# Exposé - Galerie



Bad 01



Bad 02



# Exposé - Galerie



Bad 03



Terrasse 01

# Exposé - Galerie



Innehof Blick zum Haus Süden



Innenhof 01



# Exposé - Galerie



Gebäude aussen zum Platz



Zugang vom Platz

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 01



Treppenhaus 02



# Exposé - Galerie

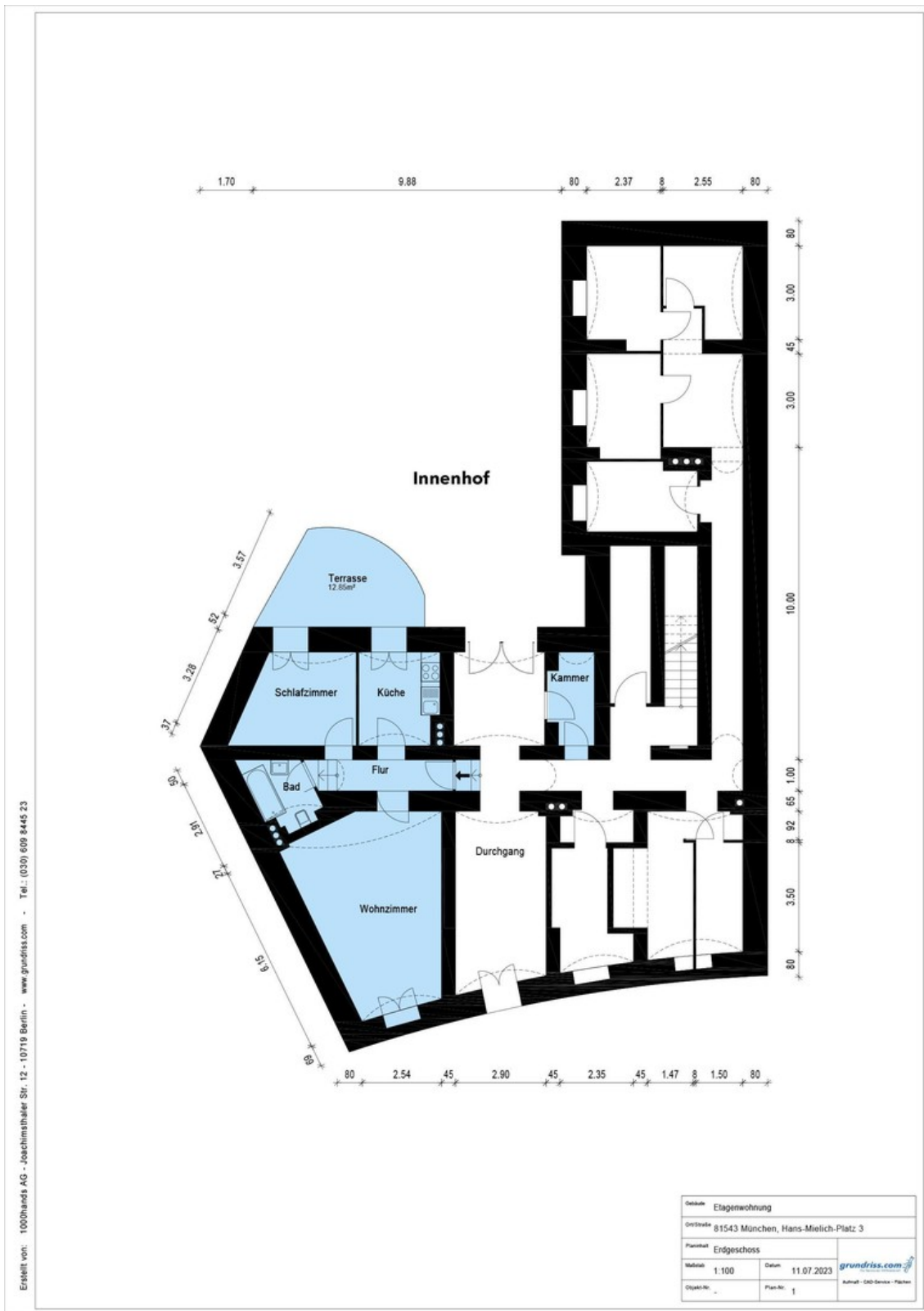


Ansicht zum Innenhof



Ansicht zum Eingang

# Exposé - Grundrisse



Blaue Flächen zur Einheit

# Exposé - Grundrisse

