

PROVISIONSFREI - SANIERTER ALTBAU: ELEGANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT KFZ-STELLPLATZ IM INNENHOF

Objekt: 2025-107_3 | 80809 München



Daten im Überblick

ImmoNr	2025-107_3
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Freiplatz à 25.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca 94,00 m ²
Nutzfläche	ca 96,00 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
PLZ	80809
Ort	München
Etage	Hochparterr
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1900
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Altbaus aus der Jahrhundertwende vereint den besonderen Charakter historischer Architektur mit dem Komfort einer modernen Sanierung. Die Wohnung wurde umfassend renoviert, wobei der unverwechselbare Altbaucharme mit hohen Decken, stilvollen Details und einer durchdachten Raumaufteilung vollständig erhalten blieb.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume harmonisch miteinander. Das weitläufige Wohnzimmer besticht durch seine Großzügigkeit und die großen Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen – ideal als Lebensmittelpunkt für Wohnen und Geselligkeit. Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte mühelos umsetzen.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet mit zwei Waschbecken, einem WC und einer großzügigen, begehbaren Dusche. Zudem besteht hier die Möglichkeit, eine Waschmaschine unterzubringen. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Rauman-

gebot.

Die geräumige Küche bietet bereits alle Anschlüsse und somit die perfekte Grundlage, um Ihre individuelle Traumküche nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Gerne vermitteln wir Ihnen hierfür einen passenden Fachmann.

Ein kleiner Balkon, der sowohl vom Badezimmer als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist, rundet das Angebot ab.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, zudem kann ein Stellplatz gegen Aufpreis erworben werden. Das gepflegte Wohnhaus mit nur wenigen Einheiten garantiert ein privates und ruhiges Wohnambiente in begehrter Münchner Lage.

Hier erwartet Sie eine stilvolle Altbauwohnung, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihren besonderen Charme überzeugt – ein seltenes Angebot für Liebhaber klassischer Münchner Architektur.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Lage

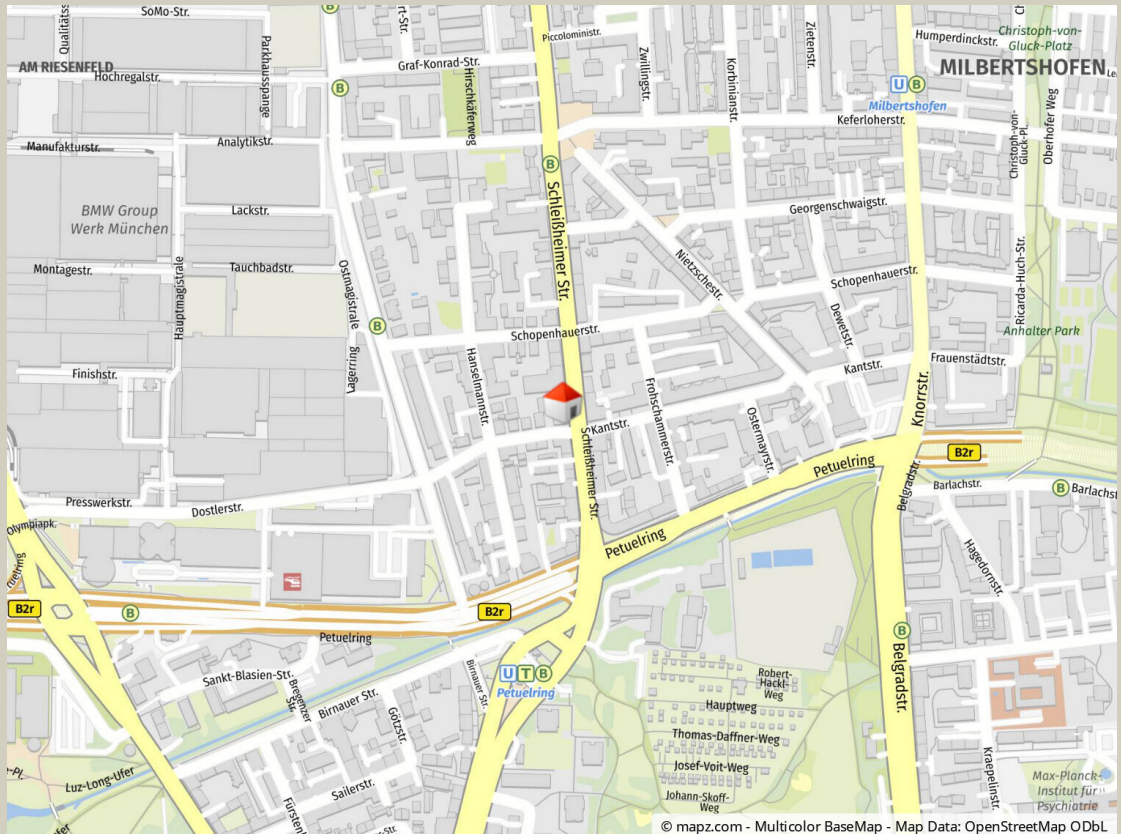
Erleben Sie das Beste aus beiden Welten in dieser liebevoll sanierten Altbauwohnung im Herzen von Milbertshofen. Die perfekte Kombination aus historischer Architektur und modernem Wohnkomfort bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis. Jede Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verbindet stilvoll traditionelle Elemente mit zeitgemäßem Design.

Milbertshofen, ein Stadtteil, der schon aus der Ferne durch den markanten Olympiaturm und die hochmoderne BMW-Firmenzentrale erkennbar ist, überzeugt mit einer idealen Kombination aus urbanem Flair, exzellenter Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ergänzt durch die Nähe zu Schwabing, das zusätzliche kulturelle und kulinarische Highlights bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Petuelring (U3) sowie Bus- und Tramlinien entlang der Schleißheimer Straße ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt.

Der Olympiapark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und kulturellen Veranstaltungen ein und schafft eine harmonische Balance zwischen Stadtleben und Natur. Milbertshofen spricht all jene an, die das pulsierende Stadtleben lieben, aber auch Wert auf Rückzugsorte und Natur legen. Hier findet man das perfekte Gleichgewicht zwischen Lebendigkeit und Entspannung – ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Lageplan



Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,25 km
Dist. Grundschule (km)	0,25 km
Dist. Realschule (km)	1,88 km
Dist. Gymnasium (km)	1,01 km
Dist. Autobahn (km)	1,54 km
Dist. Zentrum (km)	4,62 km
Dist. Fernbahnhof (km)	3,74 km
Dist. U-Bahn (km)	0,31 km
Dist. Bus(km)	0,26 km
Dist. Hauptschule (km)	3,47 km

Ausstattung

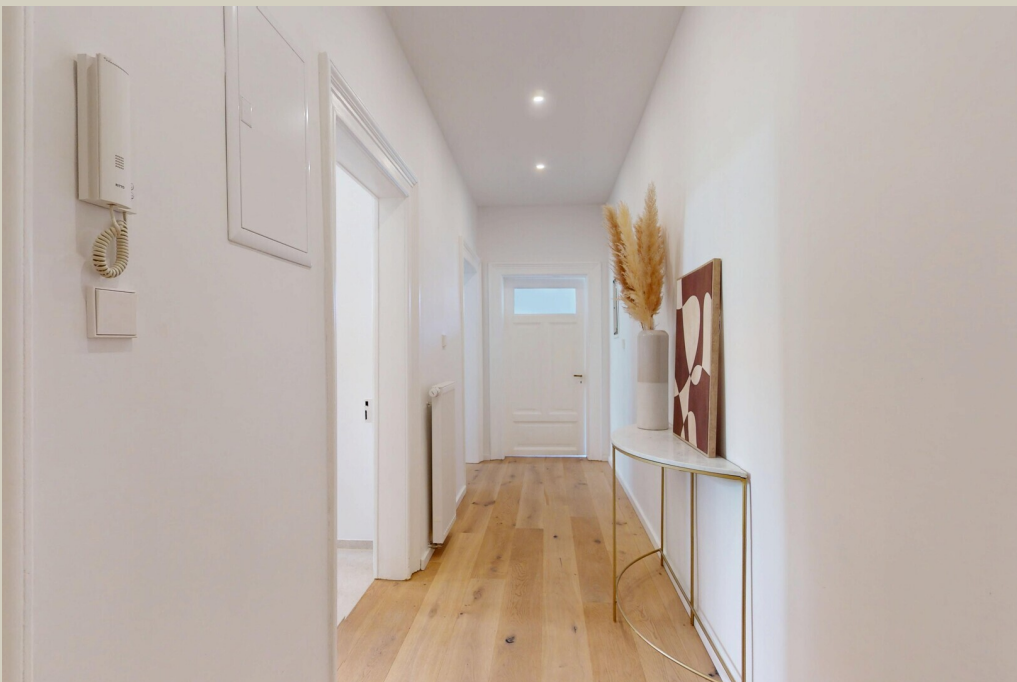
Diese charmante 3-Zimmer Wohnung im Hochparterre kombiniert stilvolle Details mit modernem Wohnkomfort:

- Heller Parkettboden in allen Räumen, der für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt
- Großformatige, pflegeleichte Natursteinfliesen im stilvollen Badezimmer
- Modernes Bad mit großer begehbare Dusche, zwei Waschtischen und extra Raum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Balkon, zugänglich vom Bad und eines der Schlafzimmer
- Hohe Zimmerdecken, die ein luftiges und großzügiges Wohngefühl vermitteln
- Historische Kassettentüren mit originalgetreuen Beschlägen
- Große weiße Holzfenster, die die Räume mit Tageslicht durchfluten
- Geräumiger Küchenraum mit vollständigen Anschlüssen zur Umsetzung Ihrer individuellen Traumküche
- Drittes Zimmer ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Effiziente Gasheizung, wobei Fernwärme bereits beantragt ist
- Ein separates Kellerabteil bietet praktischen Stauraum
- Ein Stellplatz im Innenhof kann auf Wunsch für 25.000 Euro erworben werden
- Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein
- Überdachte Fahrradstellplätze stehen zur Verfügung

Impressionen



Wohn-/ Esszimmer



Diele



Bad



Schlafzimmer



Küche



Büro



Balkon



Treppenhaus



Hausansicht



BMW Konzernzentrale Vierzyylinder



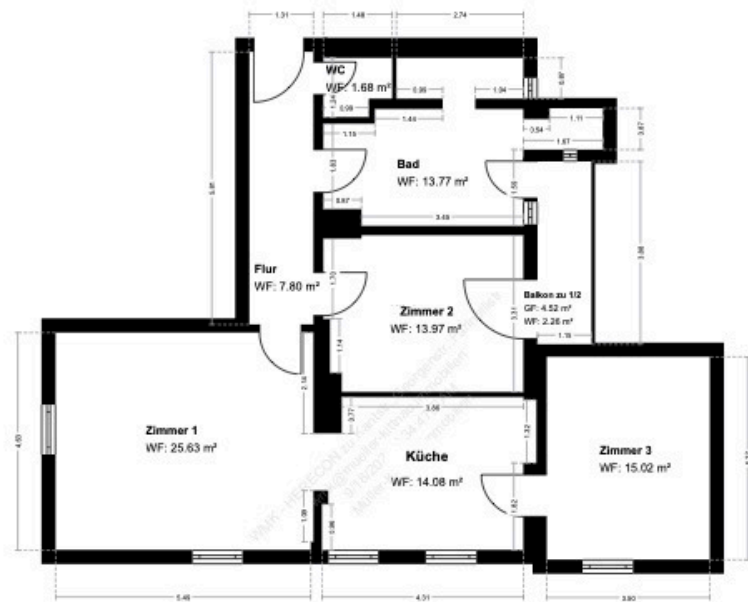
Olympiapark

Um den 3D-Rundgang zu starten, bitte hier klicken:



Grundriss

▼ Kantstraße 20, 80807 München
Hochparterre - Whg. Nr. 3



3.6.3.2 SKP Grundriss, Whg 3, bemaßt, Kantstraße 20, 80807 München

Ihr Ansprechpartner



Herr Wolf Müller-Kittnau
Müller-Kittnau Immobilien

Mobil: +49 1601514795

E-Mail: wmk@mueller-kittnau.immobilien

Web: mueller-kittnau.immobilien

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Filiale Chiemgau
Aign 2 • 83370 Seeon-Seebruck
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
<http://mueller-kittnau.immobilien>

Filiale München
Grünwalder Str. 5 • 82064 Straßlach-Dingharting
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
<http://mueller-kittnau.immobilien>