HELLES 1-ZIMMER-ALTBAUJUWEL IN SCHWABING - MODERN & HOCHWERTIG SANIERT, PROVISIONSFREI

Objekt: 2025-106_15 | 80797 München

Daten im Überblick

ImmoNr	2025-106_15
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Wohnfläche	ca 41,16 m^2
Nutzfläche	ca 41,16 m^2
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	80797
Ort	München
Etage	Hochparterr
Hausgeld	49,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Hochparterre
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1900
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Beschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung liegt in der Hochparterre eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1900 mit nur 16 Wohneinheiten – mitten in Schwabing, einer der begehrtesten Lagen Münchens.

Die Wohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit moderner Ausstattung: neu verlegtes Fischgrätenparkett, neue Holz-Sprossenfenster in hochwertiger 2-fach-Verglasung, ausgeführt als elegante Segmentbogenfenster und rund 3,30 Meter Deckenhöhe schaffen ein großzügiges und stilvolles Wohngefühl.

Die Küchenanschlüsse für eine individuelle Küche befinden sich am Ende der Diele, wodurch dieser Bereich leicht separat zum Wohnbereich liegt. Direkt im Anschluss bietet sich ideal ein Essplatz an. Der anschließende Wohnraum öffnet sich dann und lässt sich – beispielsweise durch einen cleveren Raumteiler – optimal in Wohn- und Schlafbereich gliedern. Durch die Deckenhöhe wäre auch ein Hochbett problemlos möglich, was die Fläche zusätzlich effizient nutzbar macht.

Das luxuriöse Badezimmer besticht durch hochwertige Ausstattung: eine Rainshower-Dusche, ein Waschtisch mit Aufsatzbecken und stilvolle schwarze Armaturen. Edle Materialien und durchdachte Details wie ein beleuchteter, beheizbarer Spiegel sowie eine Glas-Duschabtrennung unterstreichen das elegante Design. Ein praktischer Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls im Badezimmer integriert.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil mit Stromanschluss. Diese Wohnung kombiniert perfekt den Charme eines Altbaus mit modernen Annehmlichkeiten und ist ein exklusives Juwel in Schwabing.

Lage

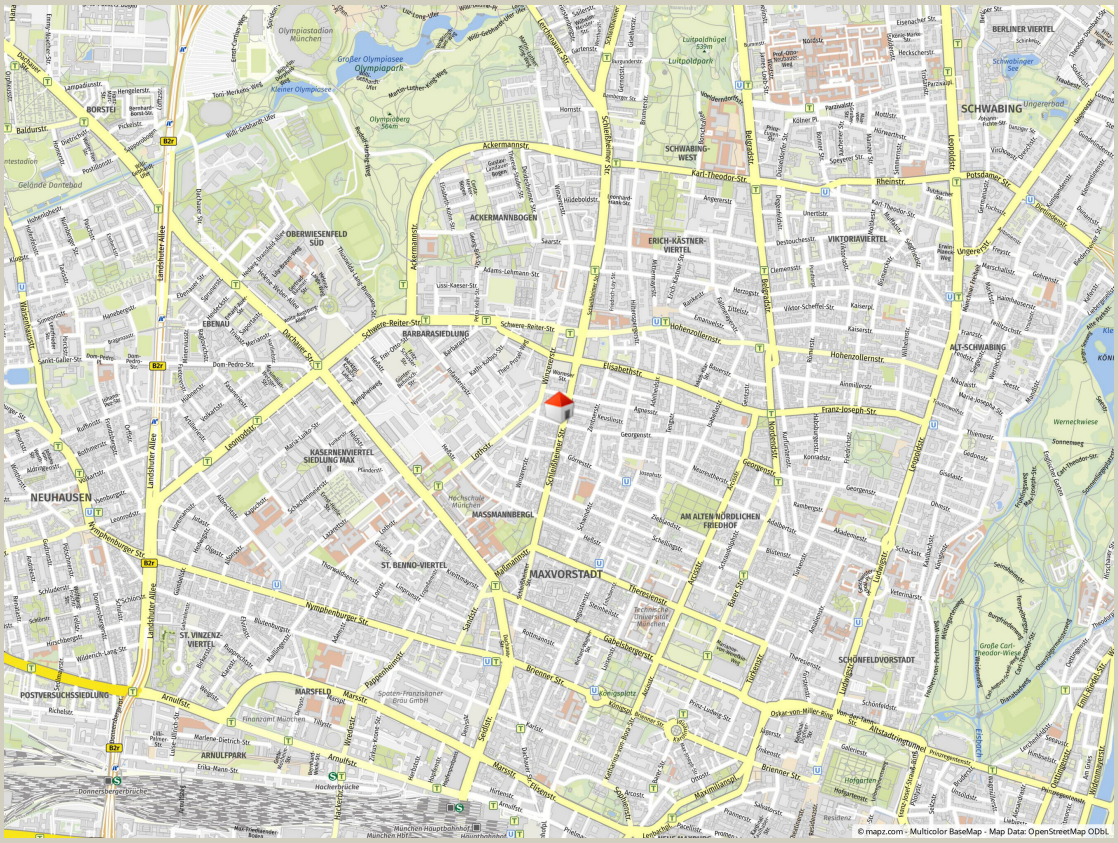
Diese exklusiv sanierte Wohnung befindet sich im Herzen von Schwabing, einem der lebendigsten und vielfältigsten Viertel Münchens, das nicht nur durch seine zentrale Lage besticht, sondern auch durch seine einzigartige Atmosphäre. Mit dem nur ca. 450 Meter entfernten Josephsplatz ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV (U2, U8) gegeben; an der Schleißheimer Straße verkehren zudem Bus und Tram. Die Innenstadt erreicht man schnell per Rad, was die Lage besonders attraktiv macht.

Schwabing ist ein Ort, an dem Geschichte lebendig wird. Einst das Zuhause von Künstlern und Intellektuellen, bewahrt das Viertel bis heute seinen Charme und seine kreative Seele. Das bunte, urbane Leben trifft hier auf das Erbe der bohémischen Szene, die in den 60er Jahren Schwabing zu einem Treffpunkt für Münchner Originale und Kulturschaffende machte. Heute zieht es vor allem die einheimischen Münchner an, die die nicht ganz so bekannten, aber dafür authentischen Szenen lieben – die kleinen Cafés, die versteckten Kunstgalerien und die engen, gepflasterten Straßen, die Geschichten erzählen.

Familien genießen die grünen Oasen wie den Luitpoldpark und den Englischen Garten, während Kultur- und Stadtliebhaber die Cafés, Concept Stores und Galerien der Gegend schätzen. Die Nähe zu den Pinakotheken und dem Museumsareal macht Schwabing zu einem Zentrum für Kunst und Kultur.

Schwabing ist ein Magnet für Menschen, die das besondere Flair eines Viertels lieben, das nie seinen einzigartigen Charakter verloren hat. Hier fühlt man sich zu Hause – egal ob man den Trubel sucht oder die Ruhe der versteckten Ecken genießt.

Lageplan



Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,34 km
Dist. Grundschule (km)	0,08 km
Dist. Realschule (km)	0,55 km
Dist. Gymnasium (km)	0,82 km
Dist. Autobahn (km)	2,92 km
Dist. Zentrum (km)	2,45 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,25 km
Dist. Fernbahnhof (km)	1,78 km
Dist. U-Bahn (km)	0,42 km
Dist. Bus(km)	0,13 km
Dist. Hauptschule (km)	1,55 km

Ausstattung

- Fischgrätparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (außer Bad)
- Profilierte weiße Sockelleisten
- Neue Kassettentüre
- Modernes Bad mit stilvollem Feinstein:
- Bodengleiche Walk-in-Dusche mit Rainshower & Rauchglas-Abtrennung
- Waschtisch mit einem Mineralguss-Aufsatzbecken
- Hinterleuchtete, beheizbare Spiegel
- WC (Duravit ME by Philippe Starck)
- Deckenspots & schwarze Design-Unterputzarmaturen (Dornbracht „Meta“)
- Schwarzer Handtuchheizkörper
- Praktischer Waschmaschinenanschluss im Bad
- Vorbereitete Küchenanschlüsse für individuelle Gestaltung
- Exklusives Farrow & Ball Farbschema für ein harmonisches Ambiente
- Neue Heizkörper im gesamten Wohnbereich
- Neue Holz-Sprossenfenster in hochwertiger 2-fach-Verglasung, ausgeführt als elegante Segmentbogenfenster
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Impressionen

Schlaf- / Wohnbereich

Diele/ Essbereich

Diele

Küchenanschlüsse

Schlafbereich

Wohnbereich

Essbereich

Bad

Bad

Siegestor

Englischer Garten

Wahrzeichen der Stadt

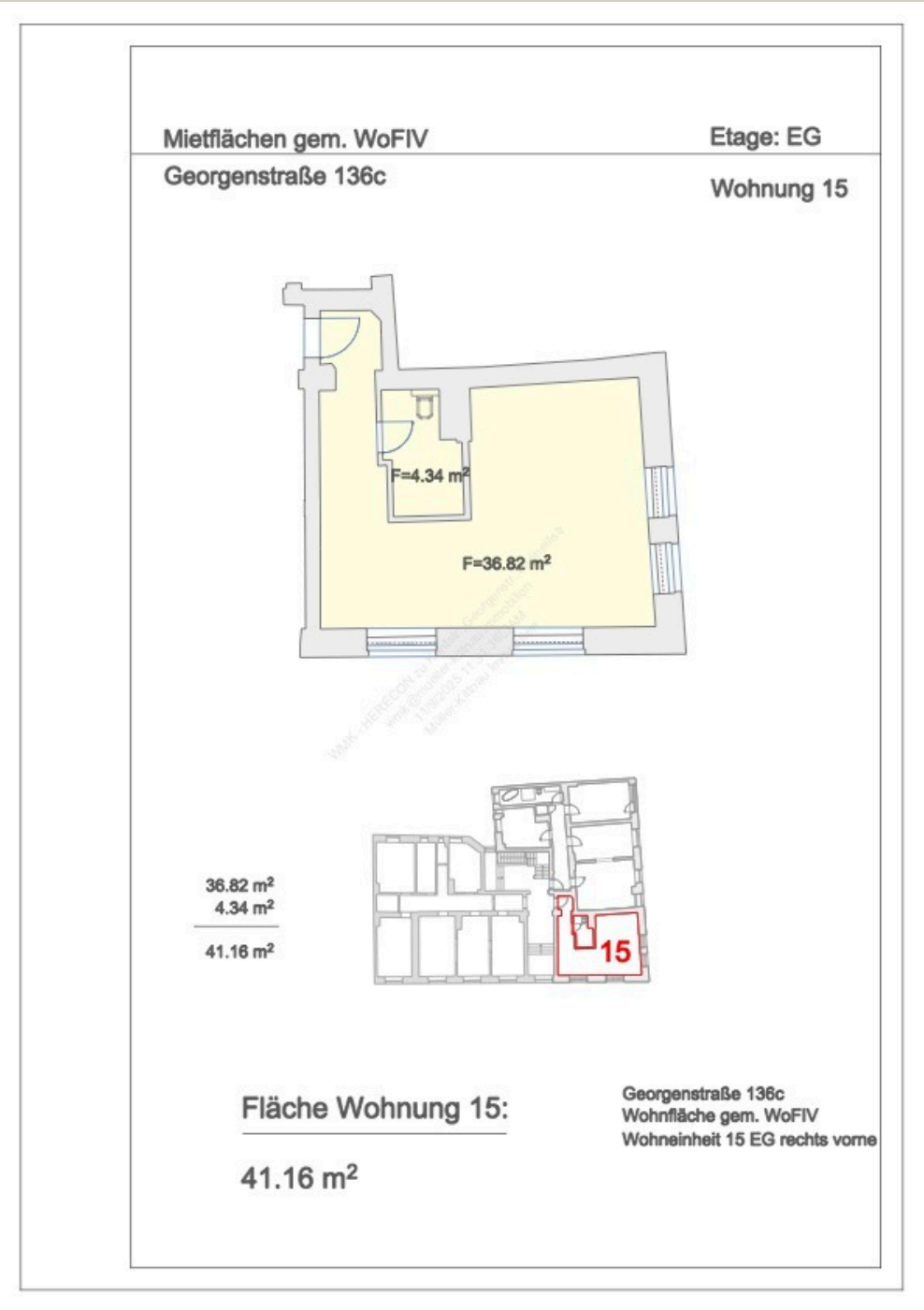
Altbau von 1900

Entree

Helles-1-Zimmer-Altbaujuwel-in-Schwabing-modern-hochwertig-saniert-provisionsfrei-05262026_195545

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

Grundriss



Grundriss

MÜLLER-KITTNAU
IMMOBILIEN

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