

ALTBAUJUWEL IM OBERSTEN GESCHOSS, MIT ERKER UND BLICK ÜBER DIE DÄCHER VON SCHWABING - PROVISIONSFREI

Objekt: 2025-106_12 | 80797 München
1.450.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2025-106_12
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Wohnfläche	ca 71,00 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
PLZ	80797
Ort	München
Etage	4
Kaufpreis	1.450.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1900
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Beschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines prachtvollen, denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1900 in begehrter Lage von München-Schwabing. Die markante Ecklage des Gebäudes verleiht der Wohnung Präsenz, während der charakteristische Erkerturm mit Kuppeldach und kunstvolle Stuckverzierungen die historische Schönheit des Hauses unterstreichen. Auch im Inneren bewahren Kassettentüren und Fischgrätparkett den unverwechselbaren Altbau-Charme.

Als höchste Wohnung im markanten Erkerturm nimmt sie innerhalb des Hauses eine absolute Sonderstellung ein. Hier eröffnet sich ein seltenes Wohngefühl mit einer besonderen Perspektive über die Dächer Schwabings und dem Eindruck, über den Dächern Münchens zu wohnen.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Der markante Eck-Erker taucht den Raum in Licht und schafft einen außergewöhnlichen Platz mit ganz besonderem Charakter.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für

ein großes Bett sowie Schrankeinbauten.

Das angrenzende Badezimmer ist ein echtes Highlight: Natursteinfliesen, eine bodengleiche Walk-in-Dusche mit Rainshower, ein Waschtisch mit zwei Aufsatzbecken sowie schwarze Armaturen vereinen modernes Design und hohen Komfort. Zwei beheizbare, beleuchtete Spiegel und Deckenspots setzen zusätzliche Akzente.

Eine großzügige Diele, ein Gäste-WC mit Fenster, eine praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil mit Beleuchtung und Stromanschluss runden das Angebot ab. Die Deckenhöhe von ca. 2,80 Metern verstärkt das großzügige Raumgefühl und unterstreicht den besonderen Charakter dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung.

Eine weitere Besonderheit ist der derzeit im Bau befindliche Aufzug, der künftig sämtliche Etagen vom Kellergeschoss bis in das 4. Obergeschoss verbindet. Gerade bei einem denkmalgeschützten Altbau dieser Epoche ist dieser Komfort außergewöhnlich und vereint historischen Charme mit modernem Wohnen.

Lage

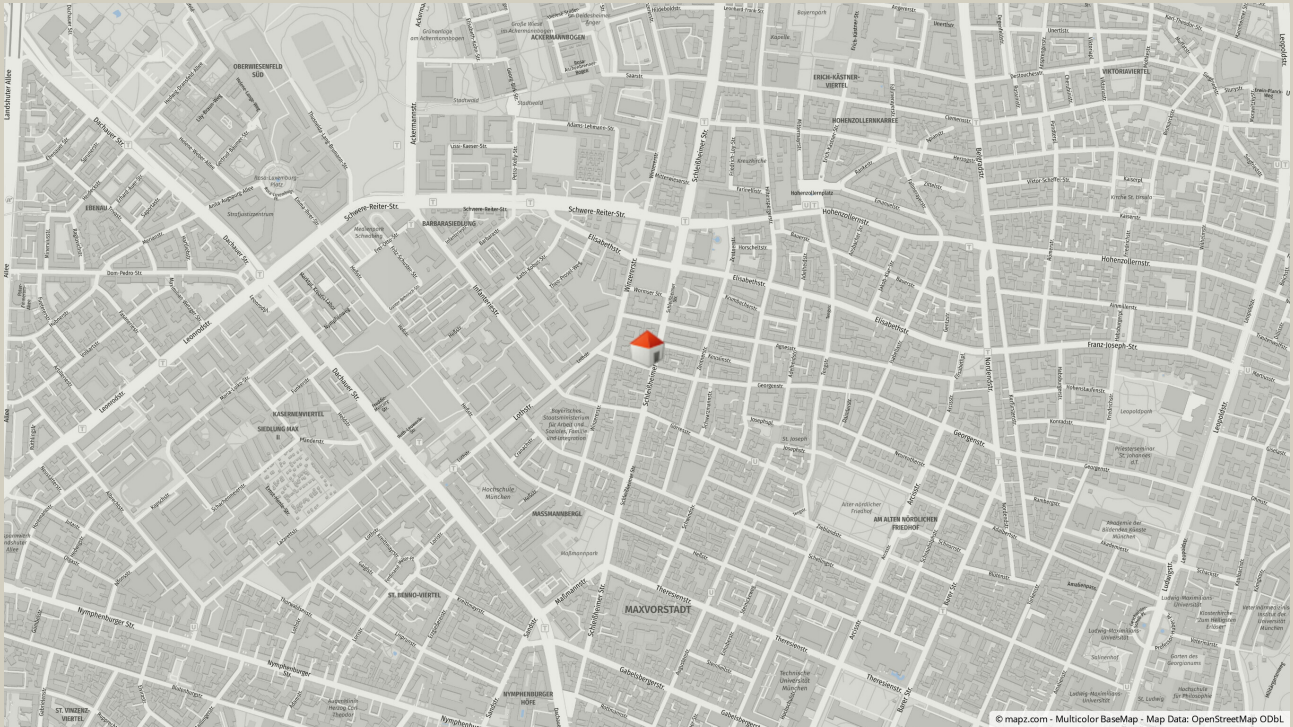
Diese exklusiv sanierte Wohnung befindet sich im Herzen von Schwabing, einem der lebendigsten und vielfältigsten Viertel Münchens, das nicht nur durch seine zentrale Lage besticht, sondern auch durch seine einzigartige Atmosphäre. Mit dem nur ca. 450 Meter entfernten Josephsplatz ist eine optimale Anbindung 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

Die Wohnung befindet sich aktuell in Fertigstellung

- Neuer Fischgrätparkett, Eiche, in der gesamten Wohnung (außer Bad und Gäste WC)
- Profilierte weiße Sockelleisten
- Neue weiße Kassetten Türen im historischen Design
- Modernes Bad mit stilvollem Feinsteinfliesen:
- Bodengleiche Walk-in-Dusche mit Rainshower & Rauchglas-Abtrennung
- Doppelwaschtisch mit zwei Mineralguss-Aufsatzbecken
- Hinterleuchtete, beheizbare Spiegel
- WC (Duravit ME by Philippe Starck)
- Deckenspots & schwarze Design-Unterputzarmaturen (Dornbracht „Meta“)
- Schwarzer Handtuchheizkörper
- Vorbereitete Küchenanschlüsse für individuelle Gestaltung
- auf Wunsch Exklusives Farrow & Ball Farbschema für ein harmonisches Ambiente
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Neue Holz-Sprossenfenster in hochwertiger 2-fach-Verglasung, ausgeführt als elegante Segmentbogenfenster
- Glasaufzug vom 4. Obergeschoss bis ins Kellergeschoss, derzeit im Bau, Fertigstellung bis Anfang 2027 geplant.
- Waschmaschinenanschluss in der Abstellkammer
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Impressionen



Diele



Gäste WC



Wohn-/ Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Bad



Muster: Mineralguss Waschbecken



Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt



Englischer Garten



Siegestor



Wahrzeichen der Stadt



Historisches Treppenhaus

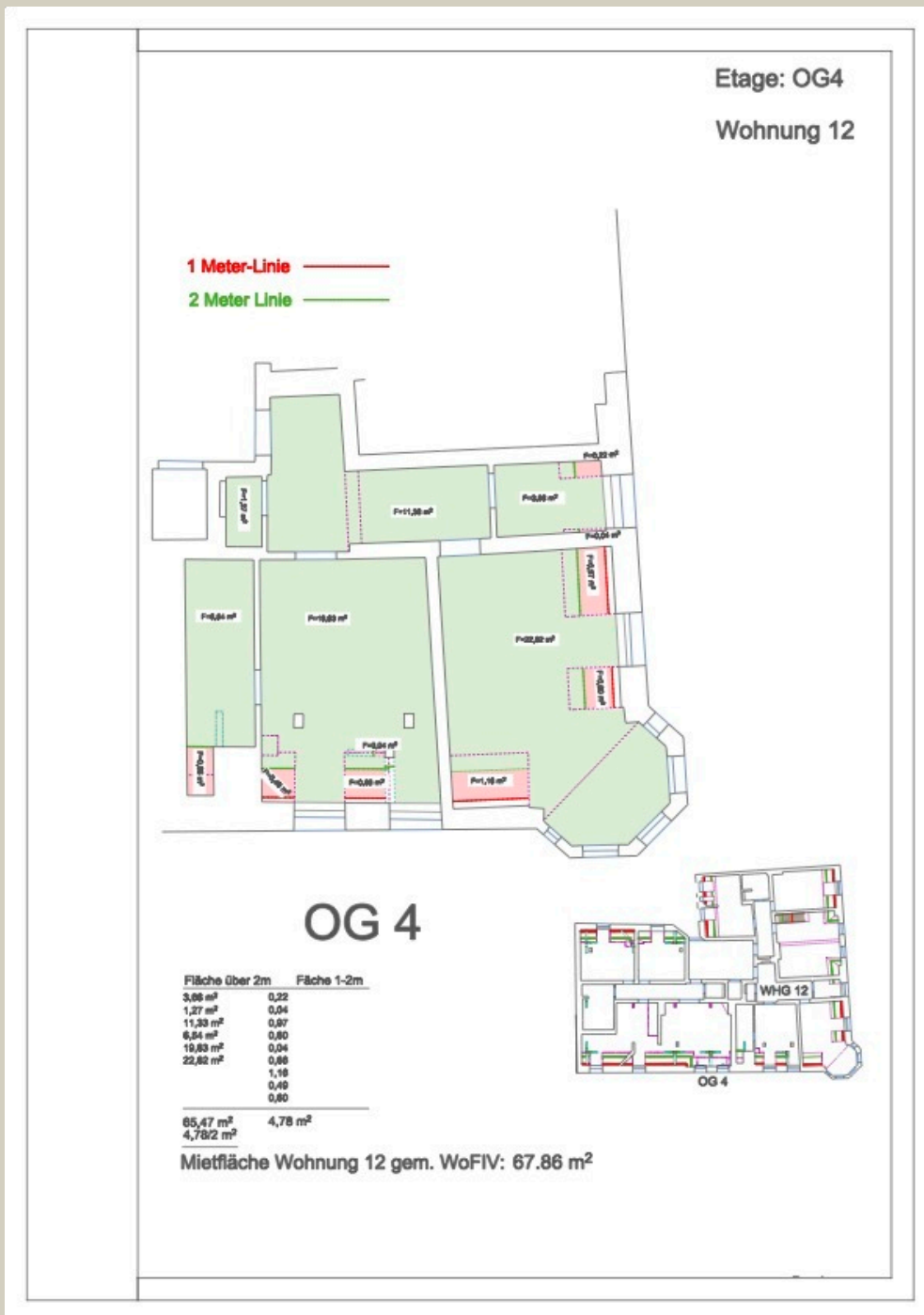


Entree

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



Grundriss



Grundriss Wohnung 12

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>