München – Isarvorstadt

# Unikat: Stilvolle Maisonette-Dachgeschoss-Wohnung der Extraklasse - Isarvorstadt/Glockenbach!

***Objektnummer: 25036014***

**KAUFPREIS:** 2.550.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 154,2 $m^2$ • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25036014 |
| Wohnfläche | ca. 154,2 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 2 x Duplex, 37500 EUR (Verkauf), 1 x Andere, 35000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.550.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2008 |
| Zustand der Immobilie | vollständig renoviert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

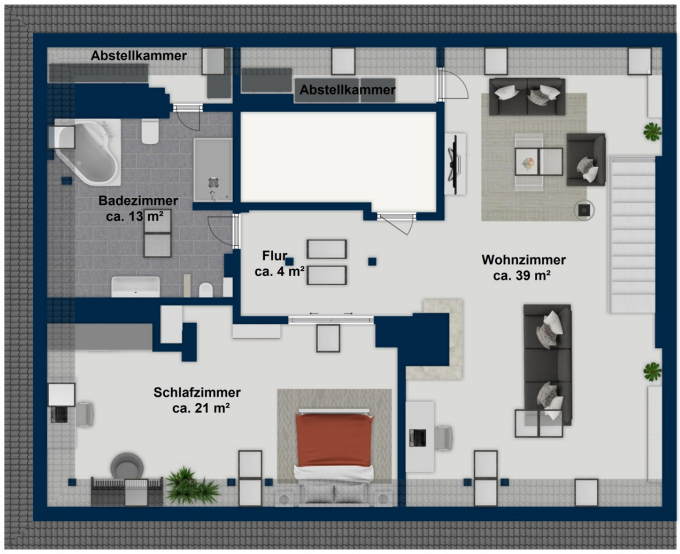
| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 114.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.01.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine eindrucksvolle Maisonettewohnung in einem prachtvoll sanierten Altbau aus der Jahrhundertwende – ruhig gelegen und doch mitten in München. Die Wohnung bietet auf ca. 154?m² Wohnfläche ein exklusives Wohnambiente über zwei Ebenen (4. Obergeschoss & Dachgeschoss) und überzeugt mit stilvollem Design, großzügigem Raumgefühl und hochwertiger Ausstattung. Modernes Wohnen im historischen Rahmen: Das Gebäude wurde 2008 umfassend kernsaniert – inklusive des Sondereigentums – und befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltung in hervorragendem Zustand. Die Heizungsanlage wurde zuletzt 2023 modernisiert. Die Wohnung präsentiert sich heute als perfekter Mix aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Licht, Raum und Qualität: Die Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung eröffnet sich eine lichtdurchflutete Wohlfühloase mit offenem Wohnkonzept und einer hochwertigen Einbauküche mit modernen Geräten sowie stillvollem Design. Parkettboden sowie edle Fliesen unterstreichen die elegante Atmosphäre, maßgefertigte Einbauten bieten intelligenten Stauraum. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Im 4. Obergeschoss befindet sich der offen gestaltete Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-West-Dachterrasse – der ideale Ort für genussvolle Stunden im Freien. Zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Duschbad komplettieren diese Ebene. Ein absolutes Highlight ist die private Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung – mit Sonne bis in die Abendstunden und einem weiten Blick über die Dächer der Stadt. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Im 4. Obergeschoss befindet sich der offen gestaltete Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-West-Dachterrasse, die mit Sonne bis in die Abendstunden und einem weiten Blick über die Dächer der Stadt begeistert. Diese private Dachterrasse ist ein exklusiver Rückzugsort, der Ruhe und Großstadtflair auf besondere Weise vereint und zum Verweilen im Freien einlädt. Zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Duschbad komplettieren diese Ebene. Eine offene Treppe führt in das darüberliegende Dachgeschoss (5. Obergeschoss), das durch sein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Charakter besticht. Großzügige Gaubenfenster sorgen nicht nur für eine angenehme Raumhöhe, sondern lassen zusätzlich viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen die offene, luftige Atmosphäre. Im Wohnzimmer sorgt ein Karmin mit Verglasung für zusätzliche Wohlfühlatmosphäre und eine gemütliche Wärme an kühlen Tagen. Hier befinden sich außerdem ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Hochwertige Materialien, klare Linien und ein elegantes Farbkonzept schaffen in allen Räumen ein stimmiges, stilvolles Wohnambiente. Maßgefertigte Einbauten bieten intelligenten Stauraum. Durchdachte Funktionalität: Drei

Abstellkammern innerhalb der Wohnung und zwei zusammengelegte Kellerabteile bieten großzügige Lagerflächen. Für Parkmöglichkeiten stehen drei Duplex-Stellplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, davon zwei frisch sanierten Duplex-Stellplätze (unten und oben) ca. 230?m und ein weiterer (oben) ca. 1,5?km entfernt - eine Rarität im Glockenbachviertel! Die zwei sanierten Duplex-Stellplätze können zu je € 37.500 erworben werden und der dritte Duplex-Stellplatz (oben) zu € 35.000. Diese exklusive Maisonettewohnung verbindet stilvolle Architektur, exzellente Lage und hochwertige Ausstattung zu einem besonderen Wohnensemble. Ideal für Menschen, die das Besondere suchen – diskret, urban und anspruchsvoll. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Ausstattung und Details

Ausstattung im Überblick
Wohnen auf zwei Ebenen – stilvoll, durchdacht und lichtdurchflutet:
•Maisonette-Wohnung im 4. Obergeschoss & Dachgeschoss eines charmanten Altbaus
•Offener, großzügiger Koch- und Essbereich mit Zugang zur Süd-West-Dachterrasse
•Lichtdurchflutetes Wohnzimmer im Dachgeschoss mit offener Galeriearchitektur
•Hochwertige, offene Einbauküche mit modernen Geräten und funktionalem Design
•Maßgefertigte Einbauschränke und Badmöbel für ein stimmiges, elegantes Gesamtbild
•Parkettboden in Wohnräumen kombiniert mit stilvollen Fliesen in Bädern und Küche
Komfort & Funktionalität:
•Modernes Duschbad im 4. Obergeschoss (2024 renoviert)
•Großzügiges Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Badewanne & separater Dusche
•Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
•Drei praktische Abstellkammern – ideale Lagerflächen im Wohnbereich
•Zwei zusammengelegte Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum
Außenbereich & Parkmöglichkeiten:
•Sonnige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung
•Zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze (oben & unten) in ca. 230?m Entfernung, 2024 kernsaniert
•Ein weiterer Duplex-Stellplatz (oben) in ca. 1,5?km Entfernung
Modernisierungen & Instandhaltungen:
•2007/2008: Umfassende Kernsanierung des Gebäudes inkl. Dach
•2023: Erneuerung der Heizungsanlage
•2024: Renovierung des Duschbads im 4. OG & neuer Innenanstrich
Weitere Eckdaten:
•Hausgeld: €?413,00
•Rücklagenstand zum 31.12.2023: gesamt €?23.217,72 / anteilig €?4.109,47
Bezugsfreiheit & Nutzung:
•Leerstehend – Einzug nach individueller Absprache
•Ideal für kleine Familien, Paare oder Alleinstehende, die Wert auf Lage und Qualität legen

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Alles zum Standort

Urbaner Charme trifft Lebensqualität – wohnen in der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt Diese exklusive Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse befindet sich inmitten der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – einem der lebendigsten, vielfältigsten und zugleich charmantesten Viertel Münchens. Die Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit historischem Flair und bietet ein Lebensumfeld, das Inspiration, Lebensfreude und Alltagstauglichkeit auf besondere Weise vereint. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Anwohnerstraße mit klassischem Altbaucharakter – fernab vom Trubel, aber nur wenige Schritte entfernt von all dem, was diesen Stadtteil so einzigartig macht. In der direkten Umgebung finden sich trendige Cafés, internationale Restaurants, kleine Boutiquen, Galerien und charmante Läden, die den kreativen und weltoffenen Geist des Viertels widerspiegeln. Ob bayerische Traditionsküche oder moderne Fusion-Konzepte – kulinarisch bleiben hier keine Wünsche offen. Zentrale Anbindung – kurze Wege: Die U-Bahn-Stationen Goetheplatz und Fraunhoferstraße sowie mehrere Bus- und Tramlinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die gesamte Stadt. Der Marienplatz, Viktualienmarkt oder Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad erreichbar. Natur in der Stadt: Nur einen kurzen Spaziergang entfernt laden die Isarauen zu Auszeiten im Grünen ein – ob zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen. Das benachbarte Glockenbachviertel mit seinen kleinen Plätzen und lebendigen Straßenzügen bietet zusätzlich ein urbanes Lebensgefühl mit besonderem Flair. Alles für den Alltag – direkt vor der Tür: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Drogerien und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Nahversorgung ist hier so vielfältig wie das Viertel selbst. Entfernungen im Überblick: •Bushaltestelle „Baldeplatz“ (Linien 85, N45, 132) – ca. 270?m entfernt •Bushaltestelle „Klenzestraße“ (Linie 137) – ca. 500?m entfernt •U-Bahn „Fraunhoferstraße“ (U1, U2, U7, U8) – ca. 850?m entfernt •U-Bahn „Goetheplatz“ (U3, U6) – ca. 1,4?km entfernt •Tram „Fraunhoferstraße“ (Linien 18, N27) – ca. 850?m entfernt •Marienplatz – ca. 2,6?km (ca. 10 Min. mit dem Auto / ca. 20 Min. mit ÖPNV) •Hauptbahnhof – ca. 2,7?km (ca. 13 Min. mit dem Auto / ca. 19 Min. mit ÖPNV) •Flughafen München – ca. 34?km (ca. 40 Autominuten) Ein Wohnort, der alles vereint: zentral, stilvoll und voller Lebensqualität – für Menschen, die urbanes Leben und ein anspruchsvolles Umfeld schätzen.

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25036014 - 80469 München – Isarvorstadt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7  München
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com