

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaltmiete: 3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 4.220,00 EUR

Scout-ID: 145768935



Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien

Herr Andreas Klatt

E-Mail: klatt@klattimmobilien.de

Tel: +49 8061 9384918

Mobil: +49 1511 2451755

Web: <http://www.klattimmobilien.de>

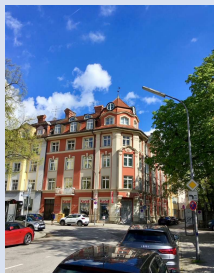
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1894
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	sofort
Haustiere:	Nach Vereinbarung

Nebenkosten: 250,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein

Kaution oder Genossenschaftsanteile: 3 x Kaltmiete

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m²
Kaltmiete:	3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	4.220,00 EUR

Objektbeschreibung:

Hier steht eine einzigartige mit viel Liebe zum Detail neu sanierte Vierzimmer-Altbauwohnung mit Südausrichtung im zweiten Obergeschoss mit Lift in bester Lage Schwabings am Nikolaiplatz zur Vermietung.

Sie erreichen die Wohnung mit einem neuen Aufzug bis zum Zwischenpodest oder über das wunderschöne, denkmalgeschützte Treppenhaus.

Durch eine historische Flügelkassettentür betreten Sie die Wohnung über den großzügigen Flur, von dem sie aus alle vier Zimmer, Bad und Küche mit Balkon und Blick in den Hof betreten können. Die ganze Wohnung ist mit einem hochwertigen hellen Fischgrät-Eichenparkettboden ausgestattet.

Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit, Großzügigkeit und den wunderschönen Erker mit Blick auf den Nikolaiplatz und auf die Seidlvilla.

Die weiteren schönen, hellen und nach Süden ausgerichteten drei Zimmer sind ca. gleich groß und durch Verbindungstüren auch als großzügige Raumflucht nutzbar.

Das neben dem Wohnzimmer liegende Zimmer ist mit einem voll funktionsfähigen Kachelofen ausgestattet und kann auch als Esszimmer genutzt werden.

Die Küche ist mit einem Terrazzoboden und einer kompletten Bulthaup-Einbauküche ausgestattet und hat Balkonzugang. Denkbar ist auch ein Tisch mit Stühlen in der Küche.

Das neu sanierte großzügige Bad ist mit großformatigen, sandfarbenen hellen Fliesen ausgestattet und hat eine Badewanne sowie eine bodengleiche Dusche, Handtuchheizkörper und ein extra breites Waschbecken. Im Badezimmer befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren gibt es ein extra WC. Zu der Wohnung gehört ein kleines Speicherabteil - wird nur überlassen, nicht vermietet.

Hervorzuheben ist, dass sich diese wunderschöne Vierzimmer-Altbauwohnung in allerbesten Lage Schwabings befindet mit Blick auf den Brunnen am Nikolaiplatz und den tollen Garten in der Seidlvilla, welche öffentlich zugänglich ist. Der Englische Garten liegt circa 400 m entfernt (10 Min. zum Kleinhesseloher See), alle Einkaufsmöglichkeiten findet man in unmittelbarer Nähe auf der Leopold- und der Hohenzollernstraße. Dazu gibt es ein breit gefächertes gastronomisches Angebot unter anderem um den lebendigen Wedekindplatz. Mit dem Anwohnerausweis findet man einen Parkplatz direkt vor der Tür und öffentliche Verkehrsmittel sind an der Münchener Freiheit in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

Eine Garagenanmietung (Einzelstellplatz) ist im Nachbarhaus eventuell möglich.
Im Mietvertrag gibt es eine Staffelmiete.

Ausstattung:

Die Wohnung ist komplett saniert!

- Vier Zimmer mit Verbindungstüren
- Eichenparkett in der ganzen Wohnung
- Flur (vom Flur aus alle Zimmer begehbar)
- Ein Raum mit Kachelofen
- Küche, Terrazzoboden (Kühlschrank, Geschirrspüler, Ofen mit Ceranfeld)
- Neues Bad, großformatige Fliesen, bodengleiche Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper, breites Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Neues, separates WC, großformatige Fliesen
- Kammer
- Balkon
- Elektrik und Gasetagenheizung neu
- Bulthaup-Küche
- Ausrichtung nach drei Seiten, hauptsächlich Süden
- Blick ins Grüne (Nikolaiplatz und Seidlvilla)
- Eckzimmer mit Erker, nach Süden und Osten orientiert
- Rollläden nach außen ausstellbar vermitteln mediterranen Flair
- Historische Kassettentüren
- Zeitgenössische Messinggriffe an Türen und Fenstern
- voll funktionsfähiger Kachelofen

Lage:

München/Schwabing Ost

Die Wohnung liegt in Bestlage mitten in Schwabing am Nikolaiplatz, Baujahr 1894, im 2. Stock mit Aufzug (Zwischenpodest)

Nächste U-Bahn U-3 und U 6 Münchner Freiheit und Gieselastraße 5 Minuten zu Fuß..

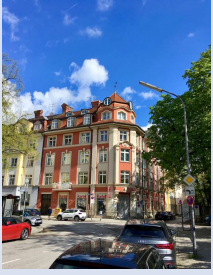
Die traumhafte 4 Zimmer Altbauwohnung befindet sich in einer der besten Lagen Münchens – Schwabing in direkter Nähe zum Englischen Garten.

Parking-Möglichkeiten: direkt vor dem Haus (Parkausweis der LHM erforderlich)

Schwabing ist ein zentraler Stadtteil Münchens, der an das beliebte Universitätsviertel angrenzt und als Bohème-Viertel der Prinzregentenzeit zu literarisch-künstlerischer Berühmtheit gelangt ist und heute zu den Szenevierteln der bayerischen Landeshauptstadt zählt.

Es gibt wenige Lagen, die fast alles haben – mitten in der Stadt und dennoch entspannt. Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten und wohl begehrtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt. Schwabing, ein weit über die Grenzen Münchens hinaus bekannter Stadtteil, mit dem vielfältige Empfindungen und Erwartungen verknüpft werden. Besser kann man in München kaum wohnen! Früher war es das Münchner Bohème-Viertel. Und auch noch heute ist es - nicht nur für Kreative - eines der attraktivsten und begehrtesten Stadtviertel Münchens.

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m²
Kaltmiete:	3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	4.220,00 EUR

begehrtesten Stadtviertel Münchens.

Wer hier wohnt, verbindet Freizeit, Kultur, Shopping und Business auf ganz besondere Weise. Prächtige Bauten aus der Jahrhundertwende und viel Grün spiegeln die Eleganz und den besonderen Charakter dieser Umgebung wieder. Egal aus welchem Blickwinkel man es betrachtet, es bleiben keine Wünsche offen. Für den Kulturinteressierten gibt es etwa eine Vielzahl von Galerien, Museen, Theater, Kinos. Sämtliche Einkaufs- und Vergnügungsmöglichkeiten, diverse Fachgeschäfte und exklusive Modeboutiquen befinden sich in nächster, fußläufiger Umgebung. Neben dem weltbekannten Englischen Garten oder dem Olympiapark bietet auch der idyllische und verträumte Luitpoldpark Raum zum Durchatmen und ermöglicht einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die hohe Beliebtheit spiegelt sich auch in den zahlreichen Restaurants, Cafés, Biergärten und Läden des täglichen Bedarfs wider.

Sonstiges:

Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

BITTE BEACHTEN SIE!

Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

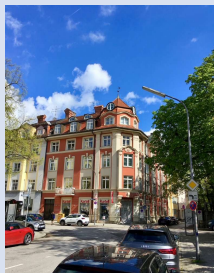


Hausansicht



Wohnzimmer mit Erker

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m ²
Kaltmiete:	3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	4.220,00 EUR



Blick in Erker



Wohnzimmer mit Erker

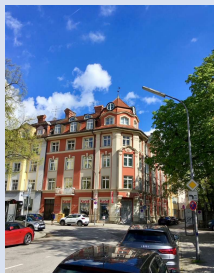


Wohnzimmer



Treppenaufgang

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaltmiete: 3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 4.220,00 EUR



Balkon in Hof



Küche

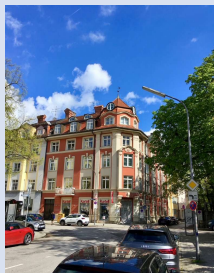


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost

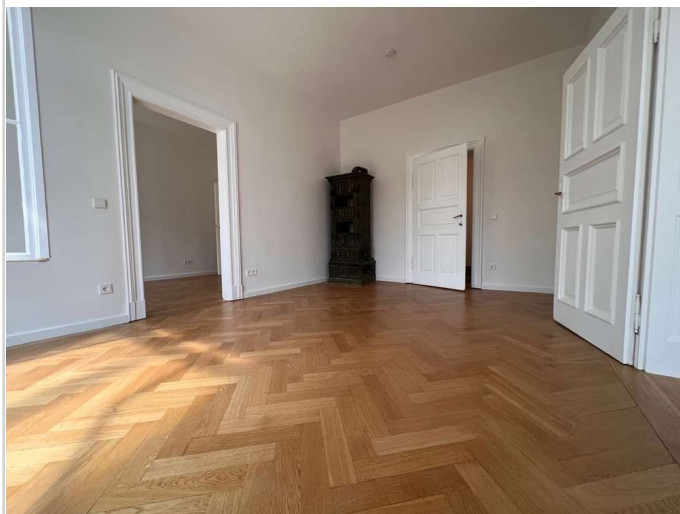


80802 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaltmiete: 3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 4.220,00 EUR



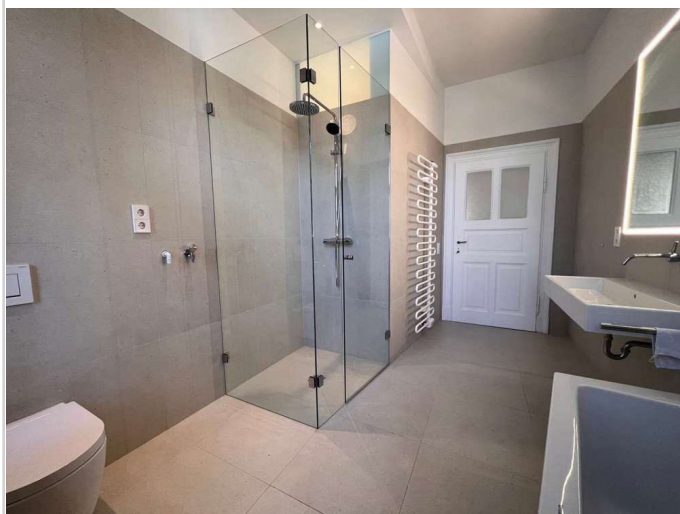
Schlafzimmer



Zimmer mit Kachelofen

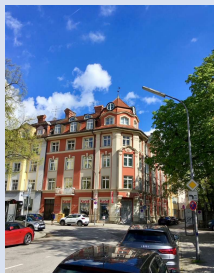


Schlafzimmer



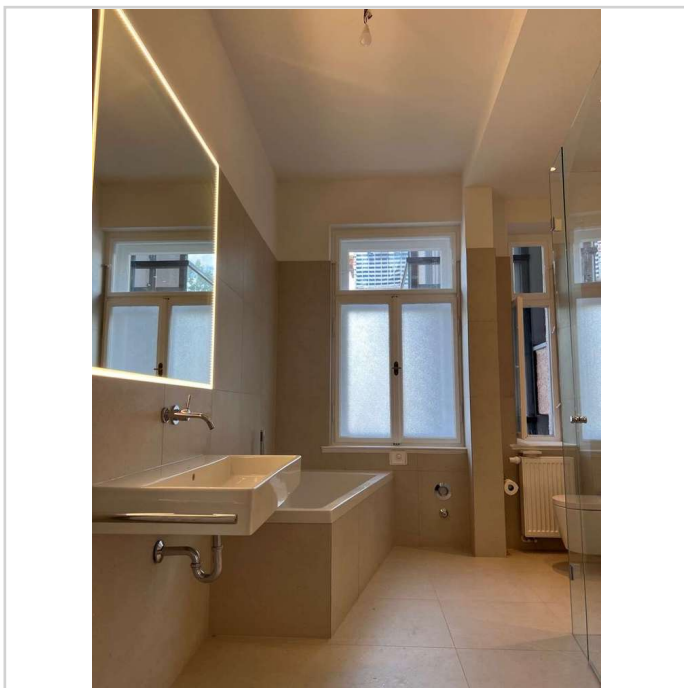
Badezimmer

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost

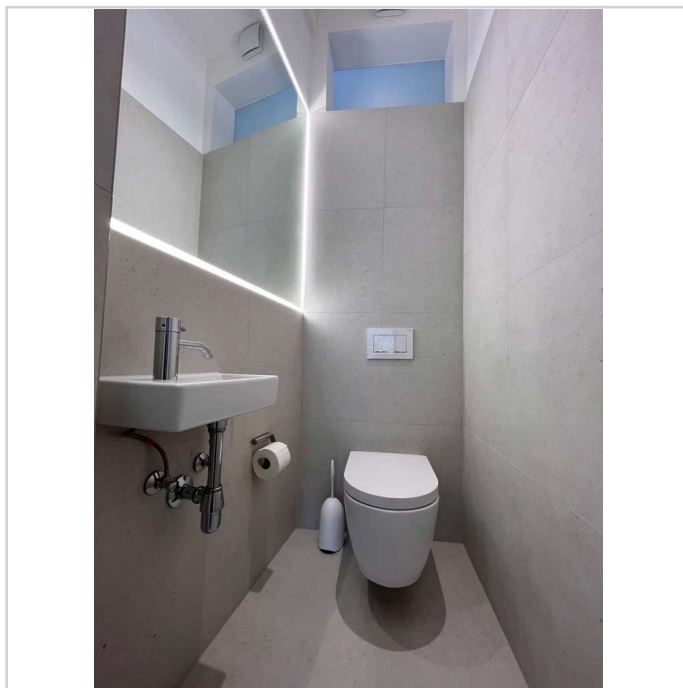


80802 München

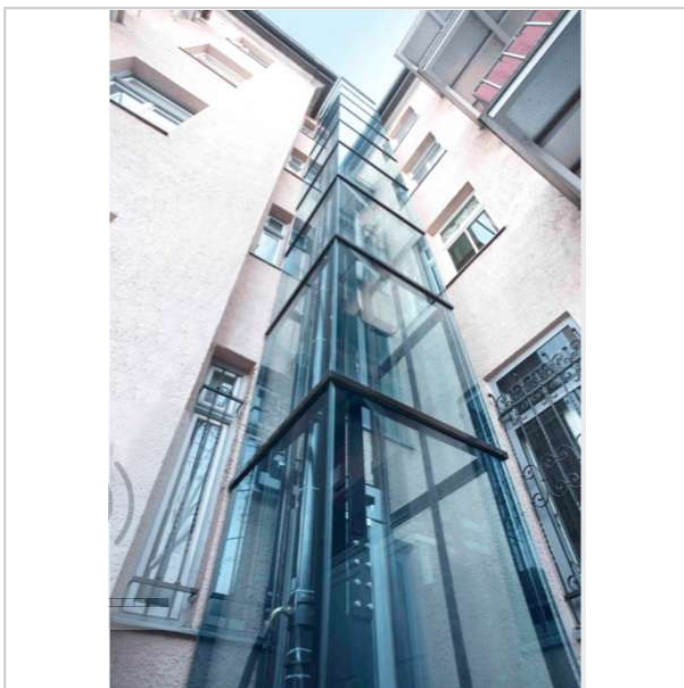
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaltmiete: 3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 4.220,00 EUR



Badezimmer



Extra WC

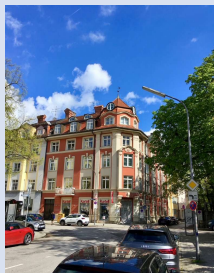


Lift vom Haus



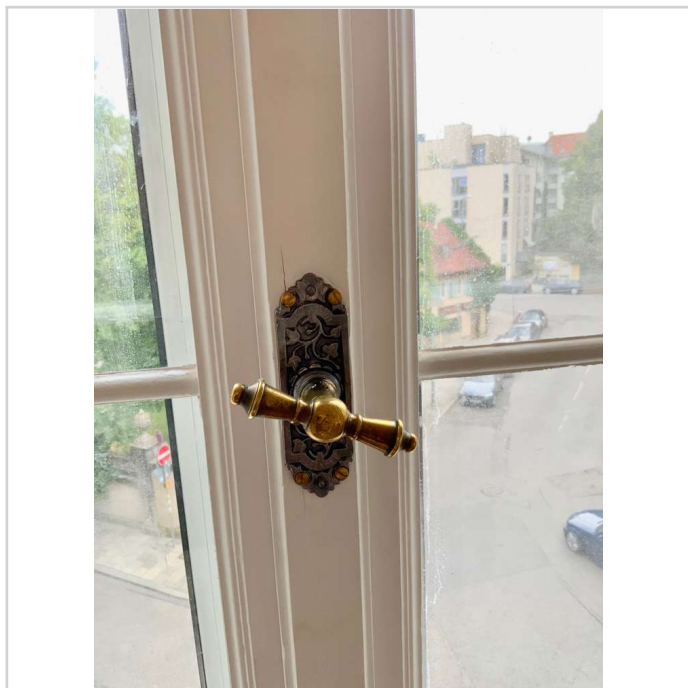
Seidelvilla Park

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaltmiete: 3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 4.220,00 EUR



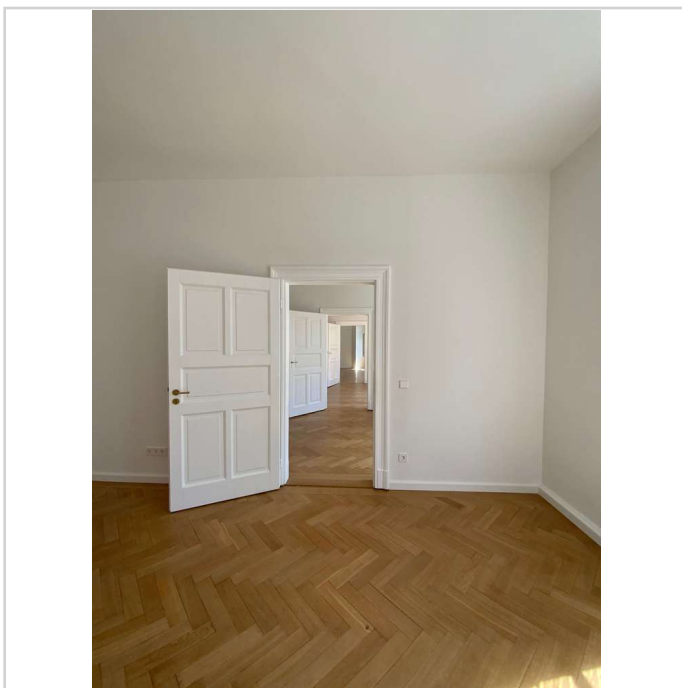
Zeitgenössische Messinggriffe



Ausblick

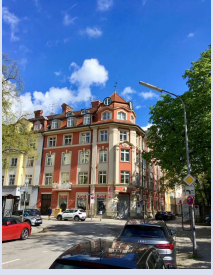


Seidelvilla



Schlafzimmer

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaltmiete: 3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 4.220,00 EUR

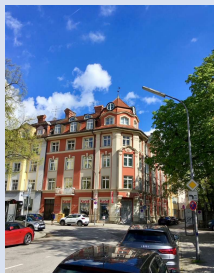


Wohnzimmer



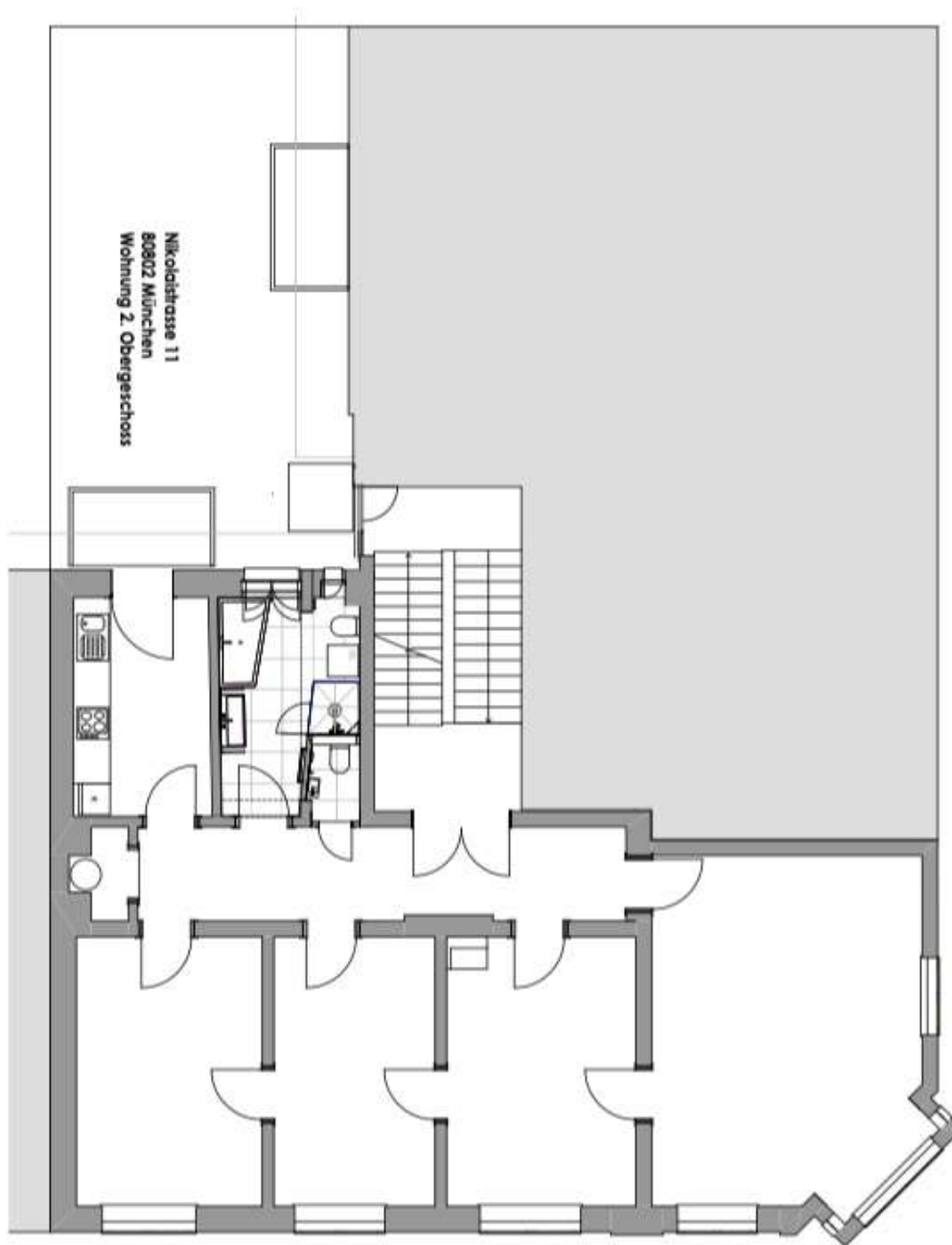
Kachelofen

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



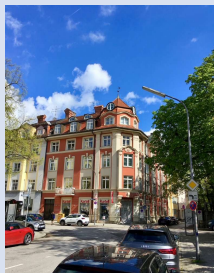
80802 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m ²
Kaltmiete:	3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	4.220,00 EUR



Grundriss

Traumhafte Vierzimmer-Altbauwohnung in Schwabing-Ost



80802 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m²
Kaltmiete:	3.970,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	4.220,00 EUR

