



München – Schwanthalerhöhe

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

1/13



Schwanthalerhöhe – hochwertig und individuell ausgestattete Dachterrassenwohnung mit Schlafgalerie

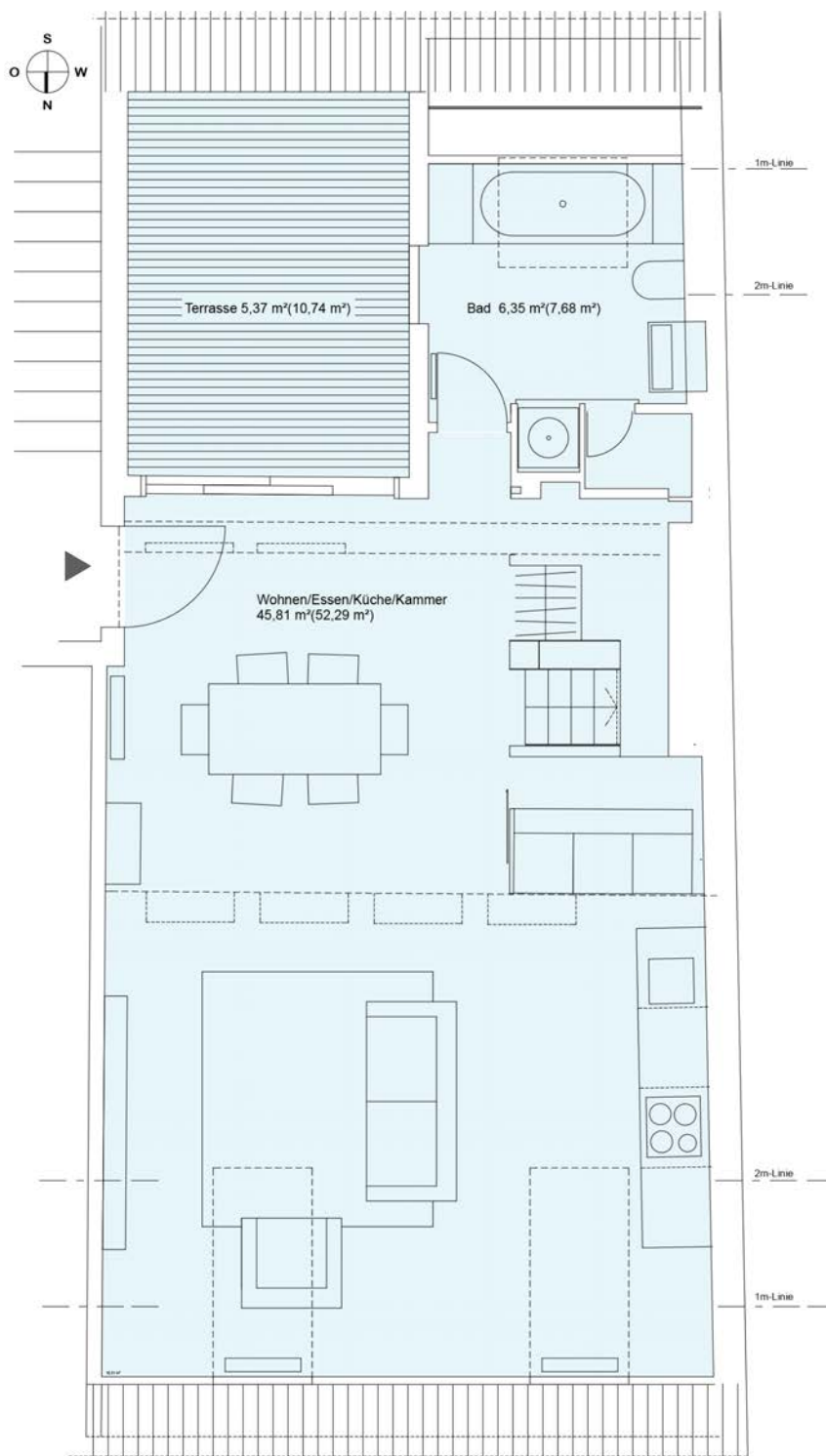
- offener Grundriss auf zwei Ebenen
- großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung
- hochwertige Einbauküche und individuelle Beleuchtung



München – Schwanthalerhöhe | Grundriss

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

2/13

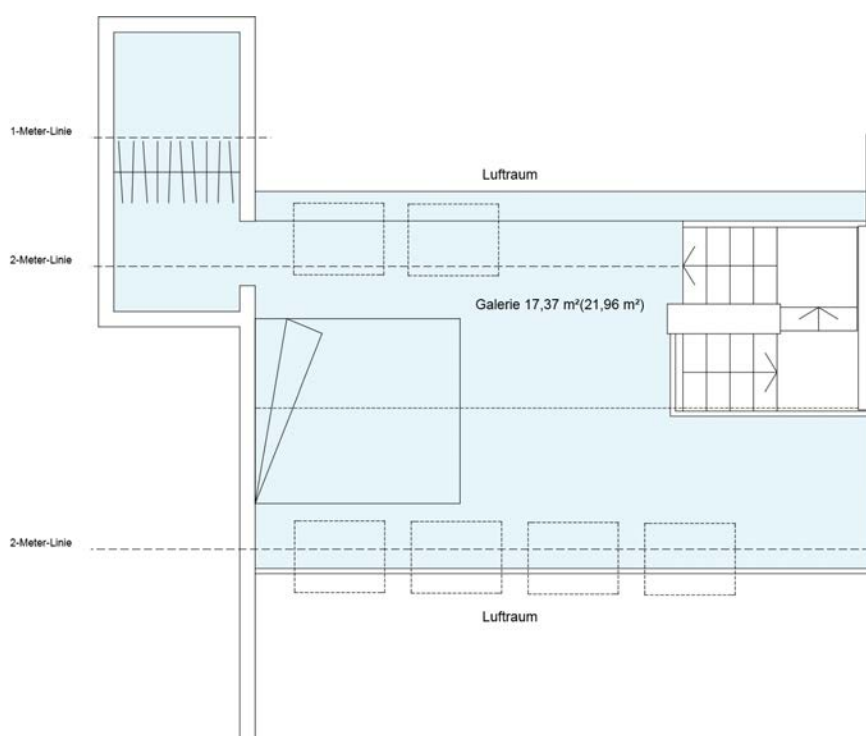




München – Schwanthalerhöhe | Grundriss Galerieebene und Eckdaten

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

3/13



Eckdaten

Lage München
Zustand gehoben, Erstbezug
nach Dachausbau
Objektart Terrassenwohnung
Zimmer/Räume .. 2
Nutzfläche 91,5 m²
Stock 4. OG und Dachgeschoss
Baujahr 1880
Dachterrasse ja, südorientiert
Personenaufzug . nein
Heizungsart Zentralheizung

Einbauküche hochwertige Einbauküche
Induktionskochfeld mit Dunstabzug,
Backofen, Kühlschrank,
Geschirrspülmaschine
(Waschmaschinenanschluss im Bad)
Kaltmiete XX Euro monatl.
zzgl. XX Euro Nebenkosten
zzgl. XX Euro Heizung/Warmwasser
Gesamtmiete XX Euro monatl.
Mietbeginn ab 1. August 2015
Kaution XX Euro



München – Schwanthalerhöhe | Objektbeschreibung

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

4/13

Objekt

Highlights der Wohnung sind die südorientierte Dachterrasse mit weitem Blick über die Dachlandschaft der Schwanthalerhöhe bis hin zu den Türmen der Münchner Frauenkirche, die hochwertige und individuelle Ausstattung der Wohnung und der offen gestaltete Grundriss über zwei Ebenen.

Der offene Grundriss erschließt sich schon beim Betreten der Wohnung: Unter der Galerie der Essplatz mit Blick auf die Dachterrasse, daran anschließend der Bereich für Kochen und Wohnen. Neben und unter dem Treppenaufgang finden sich Abstellflächen, seitlich versetzt der Zugang zum Bad mit Dusche und Badewanne. Die Treppe führt zur Galerie mit ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Schreibtisch sowie zu einem Schrankraum.

Im Wohnraum und auf der Galerie wurde geöltes Eichenholzparkett eingebaut, im Bad ein Boden aus marokkanischem Zementstein. An den Wänden wurde dazu mattes, französisches Steinzeugmosaik kombiniert. Die geradlinige Sanitärkeramik und die Armaturen stammen aus Italien. Die Treppe und die benachbarten Abstellräume wurden aus dunklem, geöltem Stahl erstellt, ebenso die in das Galeriegeländer eingeschraubten Regale.

Individuelle Ausstattung

Die hochwertige Küche ist in Zusammenarbeit mit der Möbel- und Küchenmanufaktur Pirkelmann + Schmidt entstanden. Sie umfasst ein Induktionskochfeld mit Dunstabzug, einen Backofen, eine Geschirrspülmaschine, einen Kühlschrank sowie ausreichend Stauraum. Das Beleuchtungskonzept und die Mehrzahl der eingebauten Leuchten stammen von den Lichtplanern und Leuchtendesignern von Lichtlauf. Diese wurden teilweise speziell für die Wohnung entworfen und produziert, und werden mitvermietet. Besonders ist auch die Decke über dem Essplatz – diese wurde von der Münchner Bildhauerin Afra Dopfer gestaltet.

Seit 2013 wurde und wird das um 1880 errichtete Gebäude umfassend saniert, modernisiert und um ein Geschoss erweitert. Die Arbeiten werden in den kommenden Monaten abgeschlossen. Eine neue Gasbrennwertzentralheizung und die hochgedämmte Gebäudehülle tragen zur Energieeinsparung bei. Im August und September 2015 wird das Treppenhaus saniert, Hauszugang und Innenhof ab 2016.



München – Schwanthalerhöhe | Lagebeschreibung

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

5/13

Lage

Das Erscheinungsbild der Schwanthalerhöhe hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Durch den Umzug der Messe ist auf dem ehemaligen Messegelände ein neues Quartier für Wohnen und Arbeiten entstanden, in der Folge hat das gesamte Viertel eine deutliche Aufwertung erfahren. Viele neu entstandene kleine Läden, Cafés und Restaurants neben alteingesessenen Bierwirtschaften und Dönerläden machen das Viertel sehr lebendig. Wenige Schritte von der angebotenen Wohnung entfernt, lädt das gemütliche *Café Marais* zum Verweilen ein, die Eisdiele *Il Punto Gelato* ist eine im Sommer sehr beliebte Anlaufstelle. Frisches Obst, Gemüse sowie ausgewählte südländische Feinkost gibt es an der Ecke Parkstraße/Ligsalzstraße, gleich daneben befindet sich ein Biosupermarkt. Eine schnelle Pasta oder selbstgemachte Kuchen bietet *Josefa* in der Westendstraße. Auch für den Abend gibt es verschiedene Angebote, von gehoben Französisch (*Marais Soir*) über Italienisch (*Serafino*) bis zum einfachen, aber guten Falafel bei *Yildiz* in der Kazmaierstraße. Ein Supermarkt und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Theresienwiese bietet Platz für Spaziergänge, Picknicks oder Joggingrunden und kulturelle Vielfalt bei wechselnden Veranstaltungen.

Verkehrsnetz: Die U-Bahnstationen Theresienwiese und Schwanthalerhöhe (U4/5) sind in etwa fünf Minuten fußläufig erreichbar, ebenso die S-Bahn-Haltestelle Hackerbrücke und die Trambahn-Linien 18 und 19, Haltestelle Holzapfelstraße.

Die Anbindung an den Mittleren Ring und an die Autobahnen A95 und A96 Richtung Alpen und Fünf-Seen-Land ist ebenfalls sehr günstig.

Sonstiges

Bis zur Fertigstellung der Hauptarbeiten im Treppenhaus und der Nachbarwohnung wird die Wohnung zu einem etwas günstigeren Preis vermietet.

Die Nachbarwohnung mit etwa 110 m² Wohnfläche wird voraussichtlich Ende September bezugsfertig sein, sie soll ebenfalls vermietet werden.

Auf Wunsch kann die Wohnung auch komplett möbliert und vollausgestattet angemietet werden.



München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

6/13

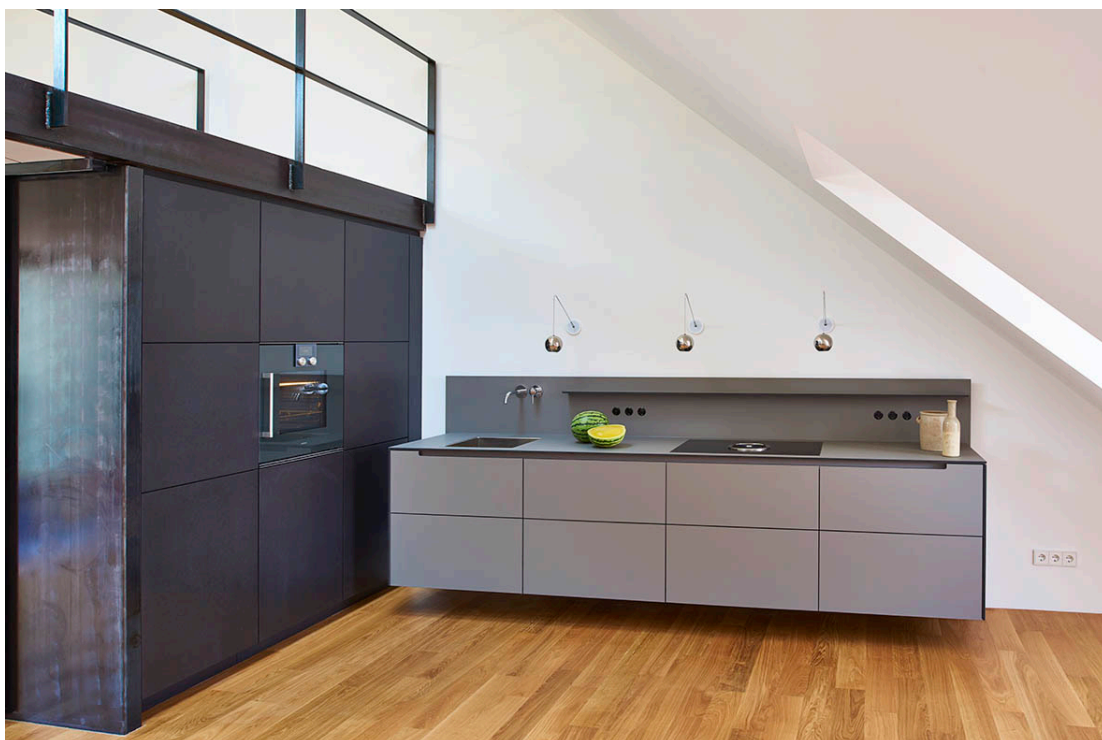




München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

7/13





München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

8/13

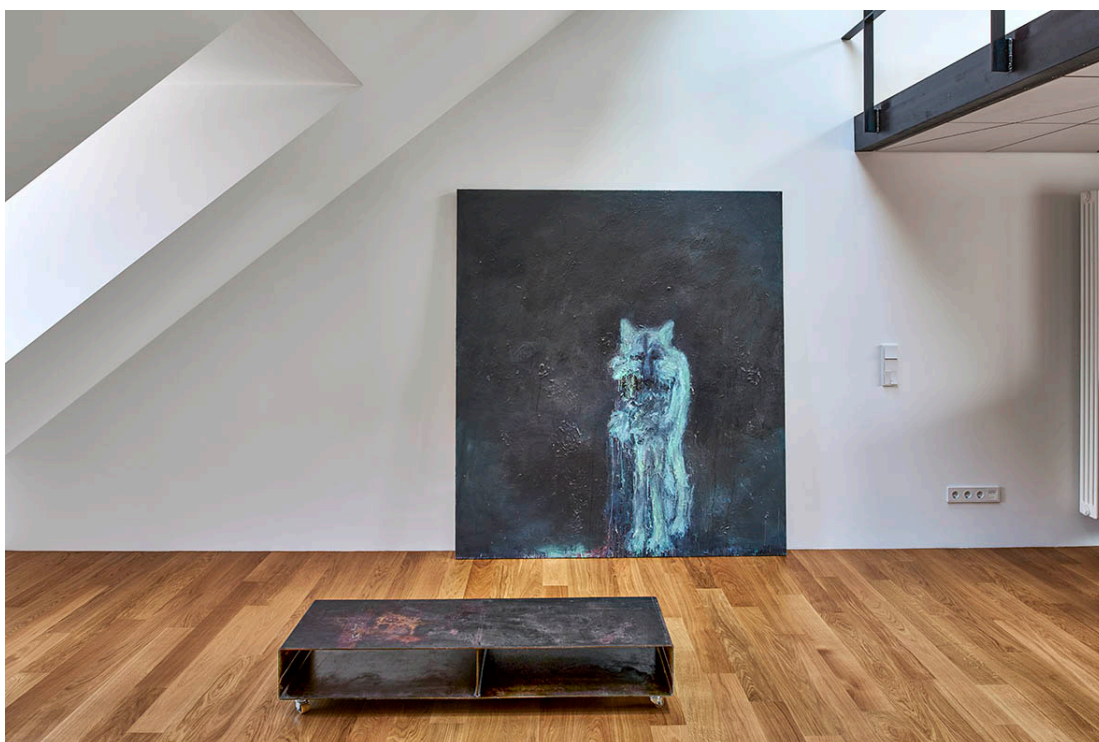
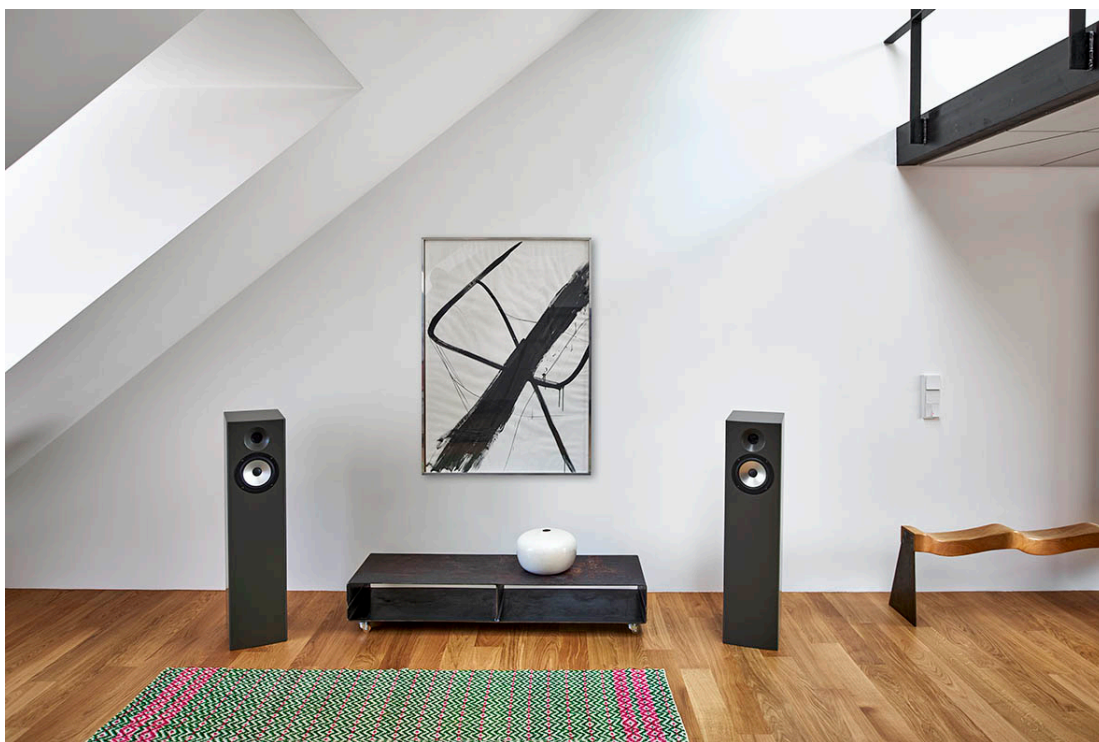




München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

9/13

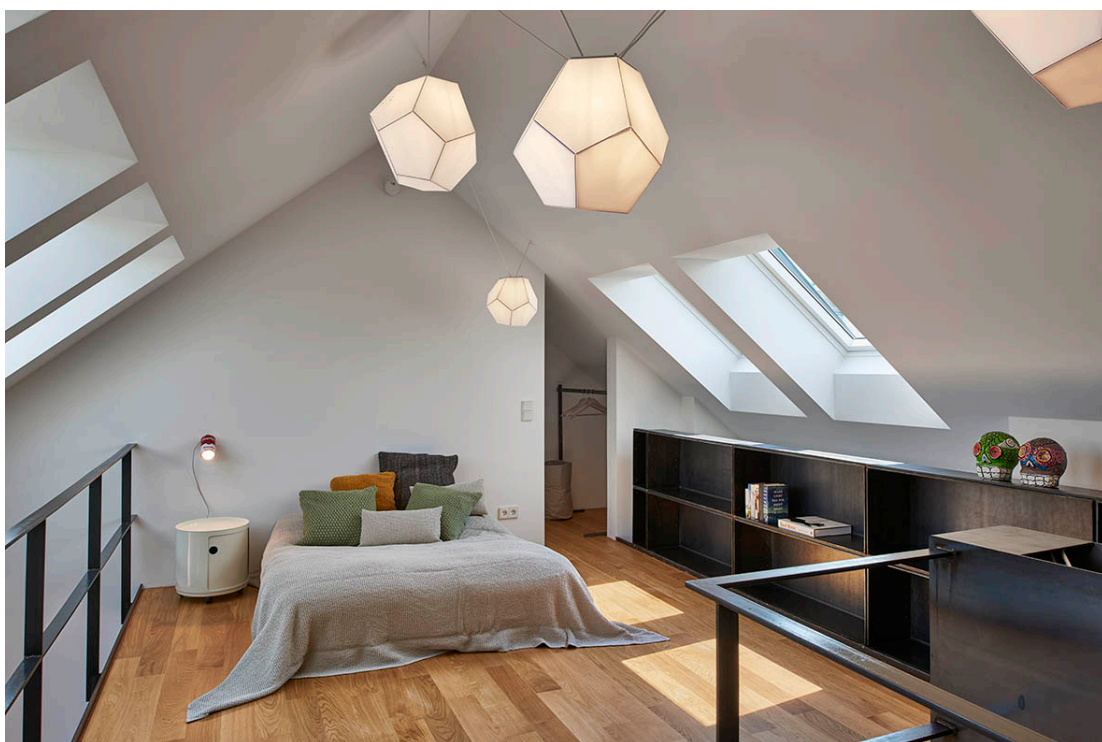
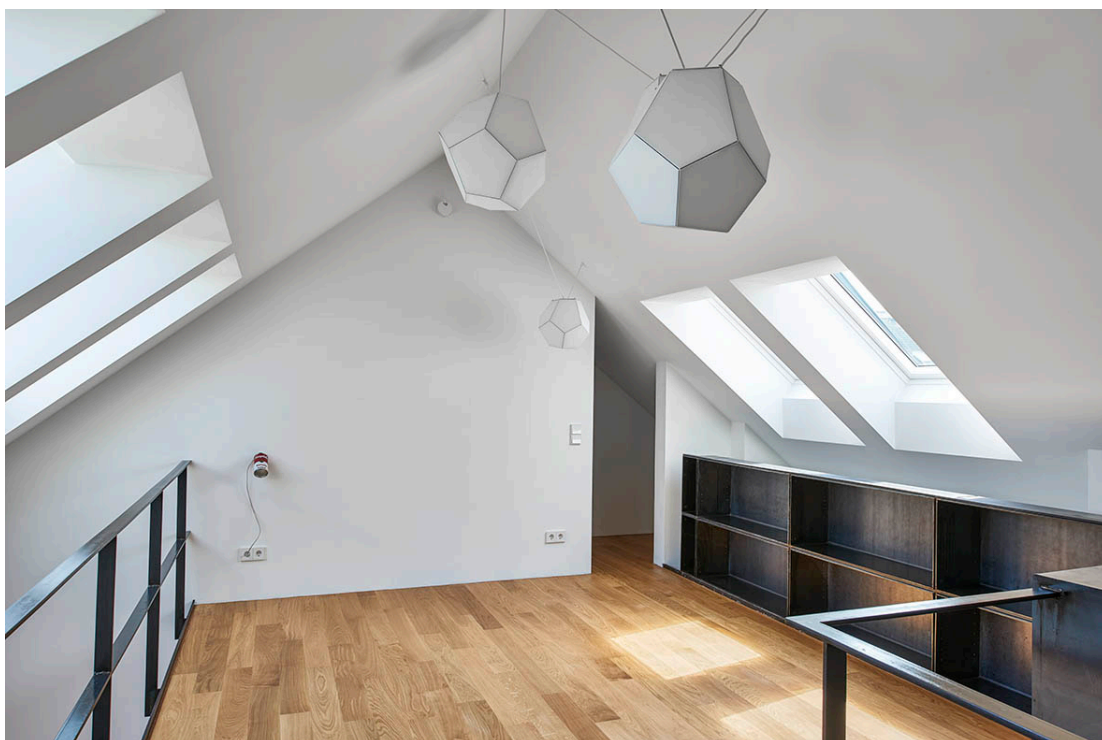




München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

10/13

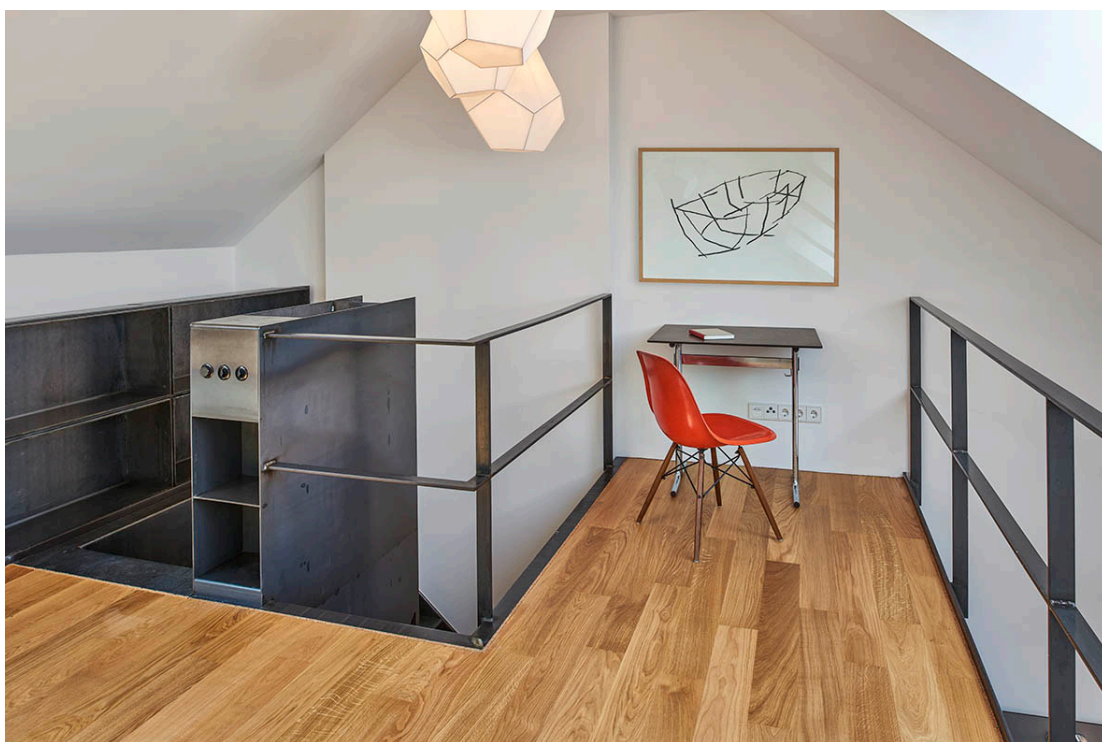
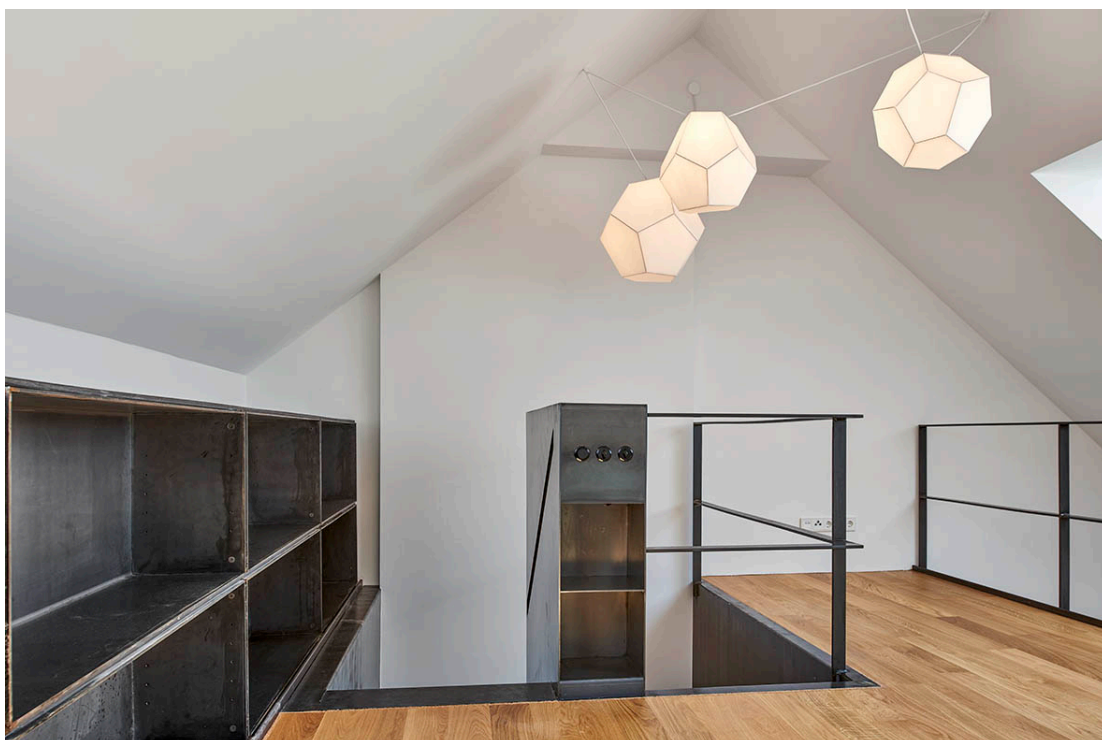




München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

11/13

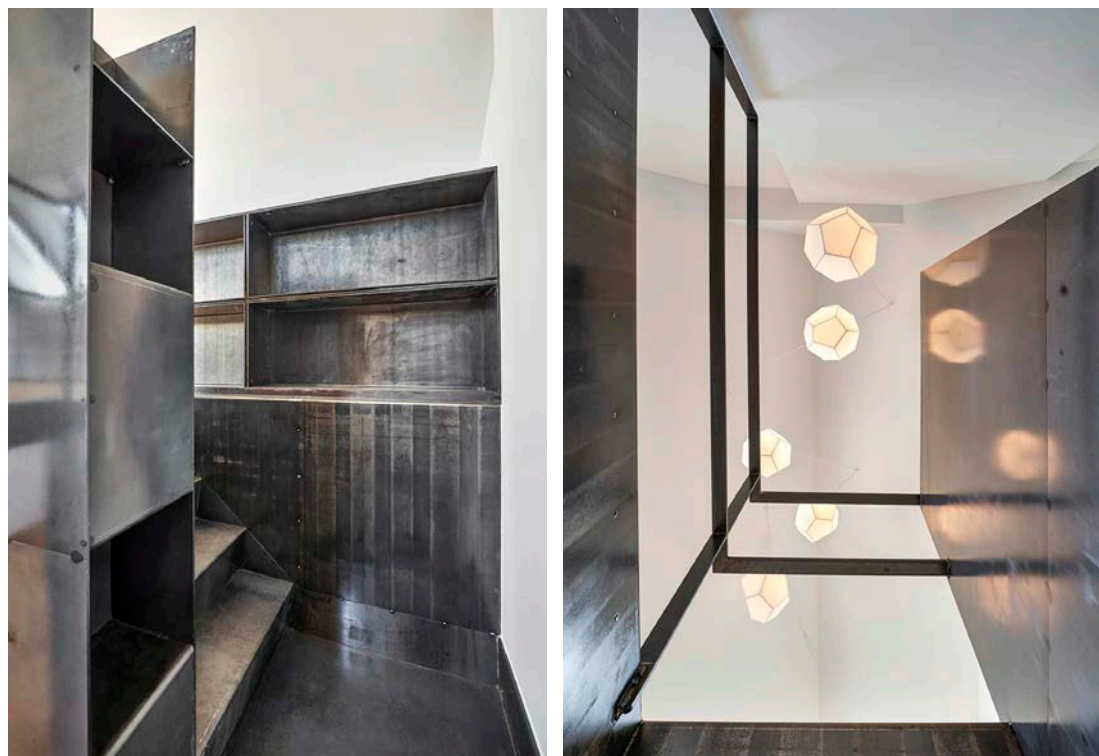




München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

12/13





München – Schwanthalerhöhe | Fotos

Ansprechpartner: Thomas Seibert | Telefon: 0172-859 14 10
info@g5immobilien.de

13/13

