DESIGN TRIFFT WOHLGEFÜHL – AUSSERGEWÖHNLICHE 2-ZIMMER-WHG. MIT GALERIE UND SÜDTERRASSE IN HAIDHAUSEN

Objekt: Aurfeldstr. 22/DG • Auerfeldstr. 22 • 81541 München / Au-Haidhausen
795.000,00 €



Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Daten im Überblick

ImmoNr	Aurfeldstr. 22/DG
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 81 m^2
Nutzfläche	ca. 16 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	81541
Ort	München / Au-Haidhausen
Kaufpreis	795.000,00 €
Außen-Provision	2 % Käuferprovision zzgl. 19 % gesetzl. MwSt.
Hausgeld	300,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1912
Zustand	Saniert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Endenergieverbrauch	102 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	Gas

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen modernisierten Dachgeschosswohnung im charmanten Stadtteil Au-Haidhausen in München. Diese exklusive Galeriewohnung aus dem Baujahr 1912 vereint historischen Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine Wohnfläche von etwa 81 m^2.

Mit einem großzügigen Grundriss und hochwertigen Ausstattungen überzeugt die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Galerie vom ersten Moment an.

Der Wohnraum ist mit einem hochwertigen Holzparkettboden veredelt, der eine warme und luxuriöse Atmosphäre schafft. Der offene Wohnbereich beeindruckt mit seiner großzügigen Galerie, die ideal als zusätzlicher Arbeitsbereich genutzt werden kann. Die raumhohe Fensterfront sorgt zudem für ein lichtdurchflutetes und einladendes Ambiente, das einfach zum Wohlfühlen einlädt. Diese Kombination aus Komfort und Eleganz macht diese Immobilie zu einem besonderen Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Ein besonderes Highlight ist ebenfalls die nach Süd-West ausgerichtete Dachterrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein modernes Badezimmer sowie ein komfortables Schlafzimmer runden das Raumangebot ab.

Diese Wohnung, die sich in einem modernisierten Zustand in einem fünfstöckigen Gebäude befindet, ist ab sofort verfügbar.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese bemerkenswerte Wohnung im Herzen von München, einem der begehrtesten Stadtteile, zu Ihrem Eigenheim zu machen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und erleben Sie den besonderen Charme dieser Immobilie.

Ausstattungsbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Galeriewohnung beeindruckt mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Die sonnige Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung bietet die perfekte Gelegenheit, entspannte Nachmittage im Freien zu verbringen. Der helle, großzügige Wohnbereich schafft viel Raum für gemütliche Stunden und gesellige Treffen. Das geräumige Schlafzimmer hebt sich durch seine Größe hervor, während die Galerie ideal als Home-Office-Bereich mit ansprechendem Blick in den Wohnraum genutzt werden kann.

Die moderne, offene Küche ist mit einer erstklassigen Einbauküche ausgestattet. Hochwertige Geräte wie ein NEFF-Herd sowie eine Miele-Spülmaschine, Waschmaschine und ein Trockner sorgen für Komfort im Alltag.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Das elegant geflieste Wannenbad mit charmantem Dachfenster bietet angenehmen Komfort. Zudem bietet das großzügige Ankleidezimmer viel Raum für Ihre Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Eine repräsentative Empore unterstreicht den stilvollen Charakter der Wohnung und wird durch einen hochwertigen Parkettboden sowie elegante weiße Innentüren ergänzt. Die überdurchschnittliche Raumhöhe trägt zu einem beeindruckenden Wohngefühl bei.

Erleben Sie Wohnqualität auf einem hohen Niveau – gestalten Sie diese außergewöhnliche Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

Hinweis: Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden.

Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihr Interesse für diese schöne 2-Zimmer Traumwohnung geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.
Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team

Haftung: Die Objektangaben (technische Maße, Mietkonditionen usw.) wurden uns vom Objekteigentümer zur Verfügung gestellt. Hierfür haftet nicht der Objektanbieter. Maße sind am Objekt zu nehmen. Zwischenvermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.

Lage

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, eingebettet zwischen den charmanten Stadtteilen Au und Haidhausen. Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, sowohl das pulsierende Stadtleben als auch ruhige Erholungsoasen in unmittelbarer Nähe zu genießen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich kulturelle Highlights wie der Gasteig und das Müller'sche Volksbad. Weitere Sehenswürdigkeiten wie der Wiener Platz und das prächtige Maximilianeum liegen ebenfalls in direkter Umgebung. Für entspannende Spaziergänge bieten der Englische Garten sowie der Viktualienmarkt und der Marienplatz hervorragende Möglichkeiten.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind der Ostbahnhof und der Rosenheimer Platz, beide Teil der S-Bahn-Stammstrecke, in nur 9 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese optimale Verkehrsanbindung ermöglicht ein schnelles und unkompliziertes Erreichen sowohl der Innenstadt als auch der umliegenden Stadtteile.

In direkter Umgebung finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ergänzt durch eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Bars und Cafés, die zum Verweilen und Genießen

einladen. Die Kombination aus zentraler Lage, erstklassiger Infrastruktur und attraktiver Umgebung macht diese Wohnung zu einem idealen Ausgangspunkt für urbanes Wohnen in München.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Wohnbereich



Wohnbereich mit Terrasse

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Wohnbereich mit Terrasse



Sichtstuhl

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Terrasse



Terrasse

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Küche mit Einbauten



Küche mit Einbauten

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Empore



Empore

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Empore



Empore

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Empore



Empore

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Ankleidezimmer



Badezimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Badezimmer



5.OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



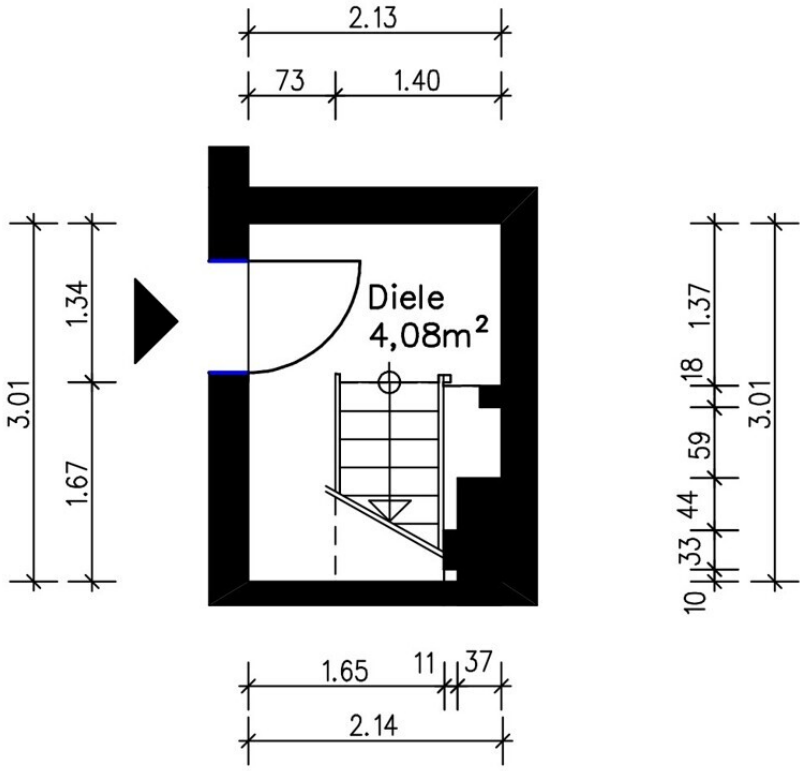
Eingang 5.OG



Auerfeldstr_22_7881

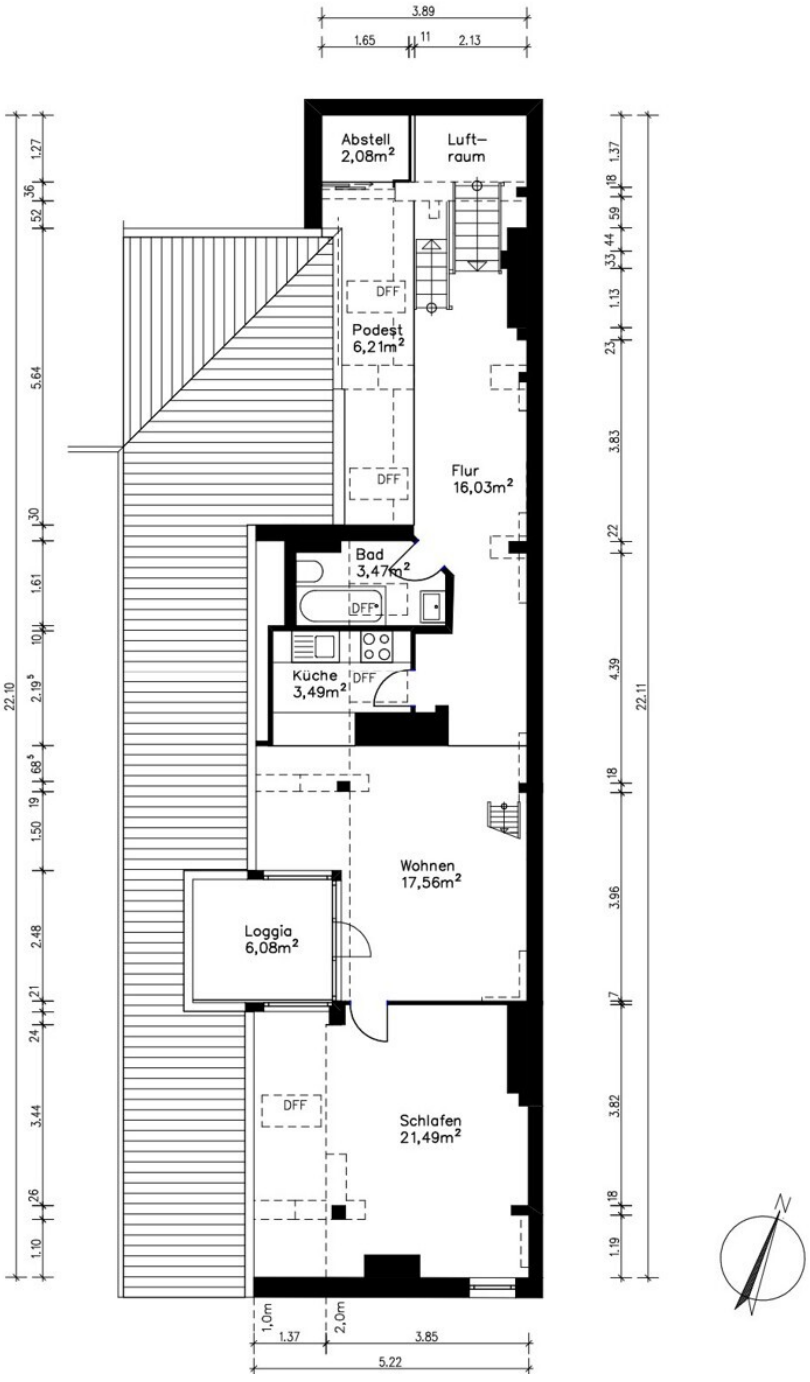
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Grundriss



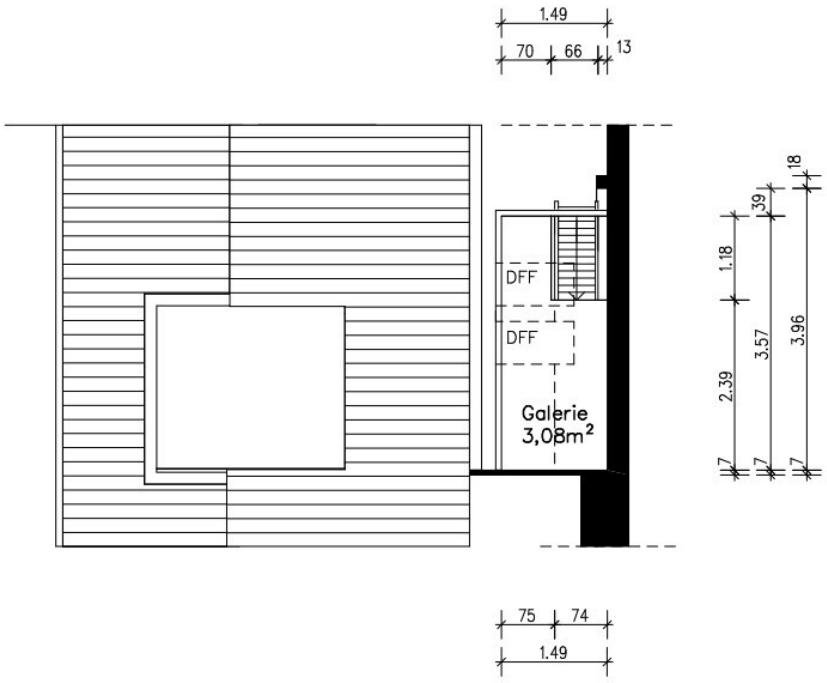
5.OG Eingang

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



DG Wohnbereich und Schlafen

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Galerie

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Wohn-/Nutzflächenaufstellung
Auerfeldstraße 22, 81541 München
Whg.#18

Flächenaufstellung DG						
	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
Räume	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Wohnen	15,19 m²	2,37 m²			17,56 m²	2,37 m²
Schlafen	17,82 m²	3,67 m²			21,49 m²	3,67 m²
Küche	1,89 m²	1,60 m²			3,49 m²	1,60 m²
Bad	2,75 m²	0,72 m²			3,47 m²	0,72 m²
Flur	16,03 m²				16,03 m²	
Podest	2,97 m²	3,24 m²			6,21 m²	3,24 m²
Abstell	2,08 m²				2,08 m²	
Loggia		3,04 m²			3,04 m²	3,04 m²
					73,37 m²	**14,64 m²**

Flächenaufstellung 5.OG						
	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
Räume	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Diele	4,08 m²				4,08 m²	
					4,08 m²	**0,00 m²**

Flächenaufstellung GG						
	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
Räume	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Galerie	1,77 m²	1,31 m²			3,08 m²	1,31 m²
					3,08 m²	**1,31 m²**

Wohnfläche Gesamt *	**80,53 m²**
Nutzfläche Gesamt *	**15,95 m²**

* Ermittelte Fläche durch Vorortvermessung nach WoFlV

Grafing, 24.10.2025

Dipl.Ing. (FH)
Joachim Skora

Flächenübersicht

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

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.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de