WOHNEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU: 3-ZIMMER ALTBAU-TRAUMWOHNUNG IM GLOCKENBACHVIERTEL

Objekt: Glockenbach • Jahnstr. 27 • 80469 München / Isarvorstadt
3.000,00 €



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	Glockenbach
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 190,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 105 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Straße	Jahnstr.
Hausnummer	27
PLZ	80469
Ort	München / Isarvorstadt
Nebenkosten	400,00 €
Warmmiete	3.590,00 €
Kaution	3 Kaltmieten
Kaltmiete	3.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	49 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A

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

Genießen Sie ein unvergleichliches Wohnambiente in einer Immobilie von außergewöhnlichem Wert: Die Premiumlage im begehrten Münchner Szeneviertel Glockenbachviertel macht dieses Angebot zu einer Seltenheit.

Sie wohnen hier in einer der begehrtesten und zentralsten Wohnlagen Münchens!
Die Kombination aus Studenten, jungen Familien mit Kindern, Künstlern und Freischaffenden machen das Glockenbachviertel nach wie vor zu einer der ersten Adressen in ganz München!

Inmitten dieses beliebten Münchner Stadtteils befindet sich die schicke, ruhig gelegene 3-Zimmer Wohnung in einem sehr gepflegten, prächtigen Altbauensemble.

Das Anwesen wurde im charakteristischen Stil des Jahres 1900 erbaut und 2012 generalsaniert, ein neuer Lift wurde eingebaut und Balkone hinzugebaut. Des Weiteren wurde das gesamte Haus sowie die Fassade im Wärmeverbundsystem neu gedämmt und die Heizung erneuert.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit offenen, luftig-hellen Räumen und stilvollen Details bei der Innenausstattung lassen diese 3-Zimmer-Altbauwohnung zu einem besonderen Wohnerlebnis werden.

Elegante Akzente im anspruchsvollen Wohnambiente und ein durchdachtes Design-Konzept in gehobener Luxus-Ausstattung verleihen der Wohnung eine einzigartige Atmosphäre. Das harmonische Zusammenspiel von erstklassigen, edlen Materialien und stilvollen Details schaffen ein anspruchsvolles Wohnambiente.

Begleiten Sie uns auf eine Besichtigung und lassen Sie den Charme der Wohnung auf Sie wirken.

Ausstattungsbeschreibung

Schon beim Betreten der Wohnung, die Sie bequem mit einem 2012 neu eingebauten Aufzug erreichen, werden Sie von der idealen Raumaufteilung, der klassisch modernen Ausstattung und dem schönen Wohnambiente begeistert sein.

Die großzügigen 110 qm Wohn- und Nutzfläche sind auf ein schönes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, eine geräumige offene Wohnküche, ein Badezimmer mit Fenster und ein separates Duschbad verteilt.

Alle Wohnräume haben eine überdurchschnittliche Raumhöhe und sind durchgehend mit einem hochwertigen Mehrschichtparkettboden in Eiche und farbliche abgestimmten Sockelleisten ausgestattet.

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

Wohlfühlkomfort auf höchstem Niveau verspricht der lichtdurchflutete, ideal geschnittene, offene Wohn -und Essbereich mit einer vollausgestatteten Einbauküche. Die Wohnküche ist großzügig geschnitten, voll ausgestattet (inkl. E-Geräten) und zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Hier gelangen Sie auf den schönen Sonnenbalkon. Genießen Sie hier die Sonnenstunden in ruhiger Innenhoflage und den Ausblick über die Dächer der Münchner Innenstadt.

Die modernen und stilvollen Badezimmer mit einer großen, bodengleichen gläsernen Dusche und einer schönen, gemütlichen Badewanne wurden geschmackvoll mit hochwertigen großformatigen Feinsteinfliesen und maßgefertigten Einbauten ausgestattet.

Den Abschluss bilden ein großzügiges Kellerabteil und ein direkt in der unmittelbaren Nähe gelegener Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattungsmerkmale

Alle Highlights auf einem Blick:
- Prächtiges Altbauensemble von 1900
- Generalsanierung 2012 (Dämmung im Wärmeverbundsystem, Fenster sowie die Erneuerung der Heizung und

Anbau neuer Balkone)
- 3- Zimmer Eigentumswohnung in ruhiger BESTLAGE im 3.OG
- Ca. 105 qm Wohnfläche + 3,58 qm Nutzfläche (anteiliger Balkon)
- Verkehrsberuhigte Straße mit ruhigem Innenhof
- Hochwertiger Mehrschichtparkettboden in Eiche
- Schöne, weiße Innentüren
- Großzügiger Sonnenbalkon (7 qm) zum Innenhof
- Klassisch-elegantes Tageslicht-Badezimmer und separates Duschbad
- Wohnküche mit maßgefertigter, offener Schreinerküche, weiß lackierten Oberflächen, anthrazitfarbener

Steinarbeitsplatte, Edelstahlbecken, CERAN-Kochfeld, Multifunktionsbackofen mit Dunstabzug, Backofen und
Kühlkombischrank
- Maßgefertigte Einbauschränke im Eingangsbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und den Bädern
- Beheizung über Fernwärme
- Sonnenbalkon ca. 7,00 qm
- Sep. Kellerabteil
- TG-Stellplatz in unmittelbarer Nähe

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

Uvm...

Wenn wir Ihr Interesse für diese schöne 3-Zi.-Wohnung 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

Unsere angebotene Wohnung liegt absolut ruhig im beliebten Glockenbachviertel „das Trendviertel“ im Herzen Münchens. Es gilt als schick, charmant und „szenig“. Herzstück des Trendviertels und nur 2 Gehminuten von unserem angebotenen Anwesen entfernt, liegt der vor ein paar Jahren neu gestaltete Gärtnerplatz mit seinen wunderschönen Blumenrabatten, sonnigen Straßencafés und dem Staatstheater am Gärtnerplatz.

Lässigkeit und Kosmopoliten-Flair machen diesen Platz zu einem Anziehungspunkt für kulturelle Vielfalt. So finden sich am und um den Gärtnerplatz zahlreiche, charmante Bars und hervorragende Restaurants. Zwischen dieser Lebendigkeit und der Erholung in der Natur an der Isar und in den Isarauen liegen nur ein paar Gehminuten. Dieser Stadtteil hat alles zu bieten, was das Innenstadtleben so reizvoll macht: Sonnen auf Kiesbänken, Schwimmen in der Isar, Radtouren bis ins Gebirge oder zu einem der vielen Biergärten, ausgiebige Spaziergänge, der weitläufige und landschaftlich abwechslungsreiche Grünstreifen durch die Stadt entlang der Isar bieten einen einzigartigen Freizeit -und Erholungswert.

Auch die Vorteile einer innerstädtischen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Kliniken, Restaurants und Biergärten, vereinen sich in diesem Wohnviertel. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Supermärkte, Feinkostgeschäfte, Bioläden und Gemüsestände sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen höchste Lebensqualität. Der Viktualienmarkt mit seinen kulinarischen Köstlichkeiten ist lediglich 10 Gehminuten entfernt.

Die oberbayerischen Seen und die Alpen liegen ebenfalls in angenehmer Ausflugsentfernung. Die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wie U-Bahn, S-Bahn und Busse am Marienplatz sowie am Isartor lassen gerne auf ein Auto verzichten.

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



Wohnzimmer



Wohnzimmer

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



Blick vom WZ in die Küche



Entrée

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



Küche

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



Küche

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



Sonnenbalkon



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



Arbeitszimmer

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



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

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



Entrée



Entrée

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



Entrée



Badezimmer mit Fenster

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 mit Fenster



Badezimmer mit Fenster

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



Duschbad



Duschbad

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



Duschbad mit WM-Anschluss



Elegantes Treppenhaus

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



Elegantes Treppenhaus



Altbaujuwel

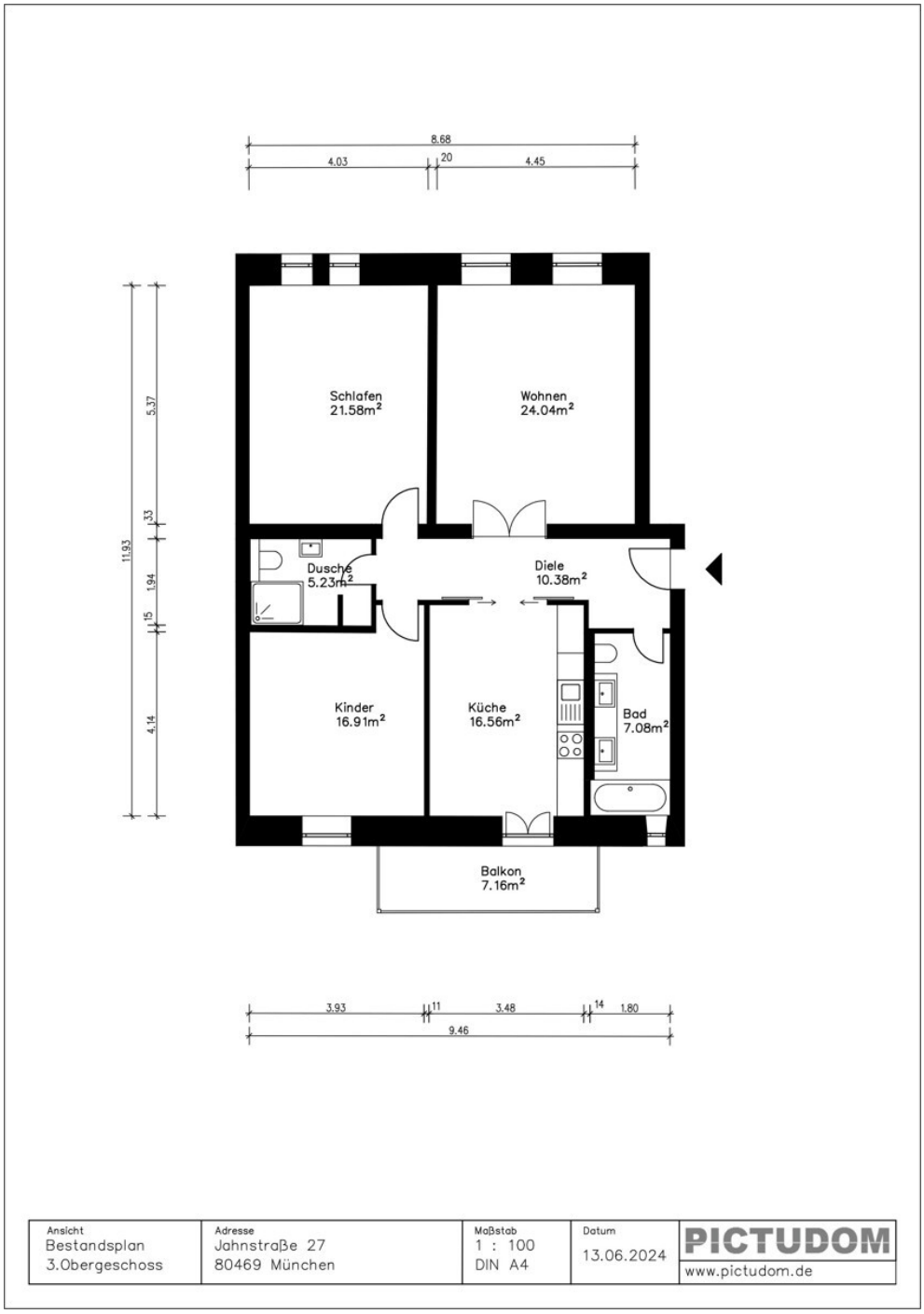
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Altbaujuwel

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



Jahnstr_27_Grundriss_3OG

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
Jahnstraße 27, 80469 München

Flächenaufstellung 3.OG						
	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
Räume	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Wohnen	24,04 m²				24,04 m²	
Schlafen	21,58 m²				21,58 m²	
Kinder	16,91 m²				16,91 m²	
Bad	7,08 m²				7,08 m²	
Küche	16,56 m²				16,56 m²	
Diele	10,38 m²				10,38 m²	
Dusche	5,23 m²				5,23 m²	
Balkon		3,58 m²			3,58 m²	3,58 m²
					105,36 m²	**3,58 m²**

Wohnfläche Gesamt *	**105,36 m²**
Nutzfläche Gesamt *	**3,58 m²**

* Ermittelte Fläche durch Vorortvermessung nach WoFIV

Grafing, 14.06.2024

Dipl.Ing. (FH)
Joachim Skora

Aufmaß und Aufstellung		**PICTUDOM**	PICTUDOM
Grundlage:	WoFIV 2004	Dobelweg 4, 85667 Grafing bei München	
Erstellt am:	13.06.2024	Tel. 08092 250 4906, E-Mail: info@pictudom.de	www.pictudom.de

Wohn-Nutzfl-Jahnstr_27

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