

Objektnummer: 25.0201.0.0005

Juwel in Top-Lage: 5-Zimmer Altbau-Wohnung direkt am St.-Anna-Platz

Diese großzügige 5-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes am beliebten St.-Anna-Platz verbindet klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort.

Das Anwesen umfasst nur drei Wohneinheiten sowie eine traditionsreiche Gaststätte im Erdgeschoss, was eine exklusive, ruhige Wohnatmosphäre schafft.

Beim Betreten der Wohnung fallen sofort hohe Decken mit originalem Stuck, stilvolle Verbindungstüren und ein durchgehender Parkettboden auf, die Eleganz und Behaglichkeit vereinen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie umfasst ein einladendes Wohnzimmer mit klassischem Altbaucharakter, mehrere großzügige Schlafzimmer beziehungsweise Arbeitszimmer, eine moderne Einbauküche, ein modernisiertes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zusätzlich stehen zwei praktische Abstellkammern für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

Der Balkon zur ruhigen Hofseite bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie verbindet die Vorzüge historischer Architektur mit den Ansprüchen zeitgemäßen Wohnens und eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder für Menschen, die ein repräsentatives Domizil suchen.

Objektinformationen:

Straße:	St.-Anna-Platz 1	Zimmeranzahl:	5 Zimmer
PLZ / Ort:	80538 München	Wohnfläche:	159.1 m ²
Etage:	3. Etage	Gesamtfläche:	159.1 m ²
Netto-Kalt-Miete:	3.750,00 €	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizkosten:	200,00 €	Baujahr:	1879
Betriebskosten:	280,00 €	Heizungsart:	Fernwärme
Warmmiete:	4.230,00 €	Energieausweisart:	Bedarfsausweis
Kaution:	11.250,00 €	Erstellungsdatum:	04.11.2008
		Energieträger:	Gas
		Energiebedarf:	191.7 kWh/(m ² *a)
		Warmwasser:	Nicht enthalten

Ausstattung

-Edle Eichen-Parkettböden mit klassischem Muster -Hohe Decken, teilweise mit Stuckelementen - Helle Räume mit großen Fenstern -Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC - Separates Gäste-WC -Balkon zur ruhigen Hofseite -Zwei praktische Abstellkammern -Moderne Einbauküche mit Kühlschrank und Backofen (Übernahme vom Vormieter möglich, VB 3.500 €)

Lage

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – direkt am St.-Anna-Platz im Stadtteil Lehel. Dieses traditionsreiche Viertel zählt zu den elegantesten und zugleich lebendigsten Wohngegenden der Stadt und vereint historische Architektur mit urbanem Flair und naturnaher Lebensqualität. Der St.-Anna-Platz selbst ist geprägt von repräsentativen Altbauten und der imposanten St.-Anna-Kirche, die dem Platz seine besondere Atmosphäre verleiht. Die Umgebung ist ruhig und exklusiv, zugleich aber nur wenige Schritte von allem entfernt, was das tägliche Leben angenehm macht. Die Isar mit ihren weitläufigen Grünflächen und idyllischen Spazierwegen ist fußläufig erreichbar. Hier laden die Uferpromenaden zu Joggingrunden, Fahrradtouren oder entspannten Nachmittagen im Freien ein. Auch die kulturelle Vielfalt liegt direkt vor der Tür: Museen, Galerien, Theater und Konzerthäuser sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet das Viertel eine hervorragende Auswahl an Cafés, Restaurants und Boutiquen, die zum Flanieren und Verweilen einladen. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Wochenmärkte sowie Dienstleister in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Familien profitieren von einer exzellenten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Spielplätzen in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: die U-Bahn-Haltestelle „Lehel“ (U4 / U5) sowie die Straßenbahnlinie 18 sind in unmittelbarer Nähe und verbinden das Lehel mit der Innenstadt sowie allen weiteren Stadtteilen Münchens. Auch mit dem Auto ist man durch die zentrale Lage bestens angebunden. Kurzum: Die Lage am St.-Anna-Platz bietet die perfekte Mischung aus Ruhe und Urbanität, aus historischem Charme und modernem Stadtleben – und gehört damit zu den absoluten Premium-Adressen Münchens.

Sonstiges

Vermietung durch die AboSi Hausverwaltung ! Bitte nutzen Sie das Kontaktformular und sehen Sie von der telefonischen Kontaktaufnahme ab. -Für Wohngemeinschaften (WG) nicht geeignet. - Kündigungsausschluss für 4 Jahre. -Vereinbarung einer Indexmiete. Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können. Gemäß § 16, Satz 5, der Energieeinsparverordnung muss bei einem Baudenkmal (hier zutreffend) kein Energieausweis vorgelegt werden.

Ansprechpartner

Fotos



