

**Exklusiv , Ruhig & Grün – 3 Zi- Wohnung an der
Maximilianstraße - Lehel**



Knöbelstraße 10

80538 München

Wohnungsdaten

Objektart:	Etagen-Wohnung - 1. OG
Wohnfläche:	ca. 87m
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Balkon/Terrasse:	2
Baujahr:	1986
Zustand:	neu renoviert
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis
Energieträger:	Fernwärme
Energiekennwert:	72 kWh/m ² *a
Energieausweis Datum:	05.09.2008
Fenster:	Holzfenster mit Isolierglas
Boden:	Echtholzparkett, Fliesen
Heizungsart:	Zentralheizung
Personenaufzug:	ja
Balkon:	ja
Küche:	nein
Stellplätze:	2 TG - Stellplatz à 40.000,00€
Kaufpreis excl. Sanierung:	957.000,00 € zzgl. TG
Käuferprovision:	3.57% inkl. 19% MwSt.



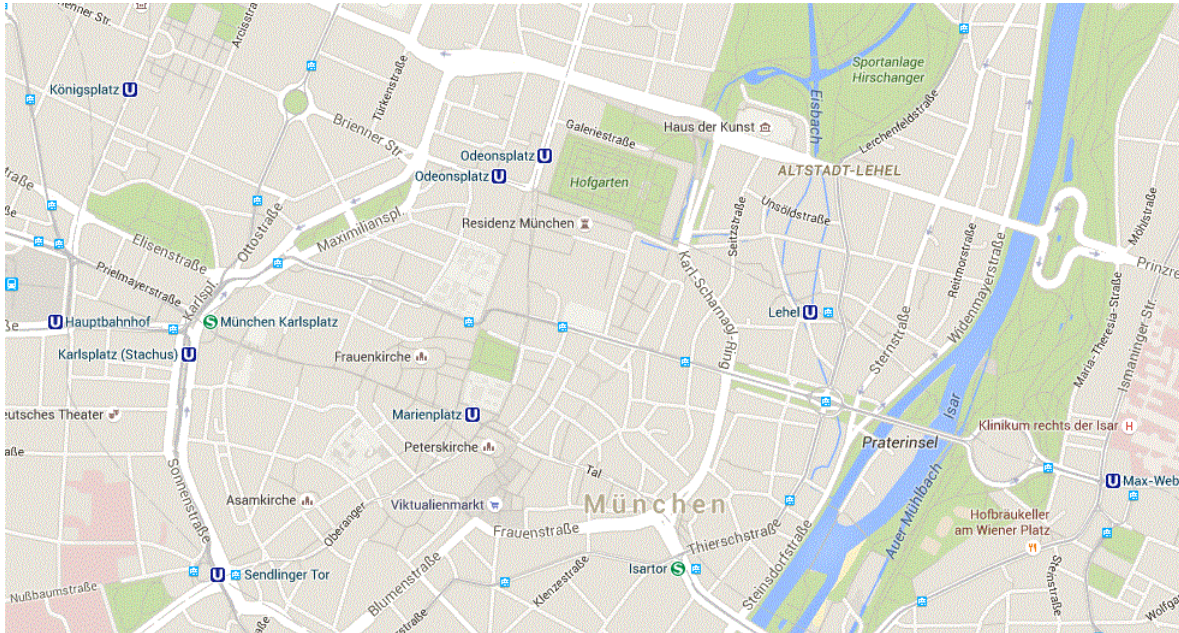
Beschreibung der Wohnung

Beste und ruhige Lage im Lehel

- Fußläufig zur exklusiven Maximilianstraße
- Ideale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Trambahnlinie 19 ist gut erreichbar
- Wohnung im 1. Obergeschoss
- komplette Sanierung, neue Böden, neue (elekt.) Installationen – Bad & Küche
- zwei Loggias mit Blick in den grünen Innenhof
- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche möglich
- 2 Duplex- Tiefgaragenstellplätze
- Kellerraum, großzügiger Fahrradraum, Waschraum
- Energiebedarfsausweis, mit Energiewert 72 kWh/m²*a

Die komplette Sanierung wird als Werkvertrag zum Kauf im Anhang mit GÜ Vertrag erstellt.

Lage



Das schöne Viertel, Lehel gehört geographisch gesehen zum exklusiven Zentrum Münchens. In einem ruhigen und sehr grünen Innenhof unmittelbar zur Maximilianstraße gelegen liegt diese großzügige und moderne Wohnung im Herzen Münchens.

Die Maximilianstraße ist eine der bedeutenden Prachtstraßen Münchens. Der Bereich zwischen Altstadttring und Nationaltheater hat heute den Ruf einer mondänen und exklusiven Einkaufsmeile erworben.

Durch die Maximilianstraße, fährt die Trambahnlinie 19 und bietet eine herrliche Rundfahrt zu den Sehenswürdigkeiten Münchens. Einige davon sind in der Nähe der Wohnung, wie zum Beispiel das Hotel Vier Jahreszeiten, das Schauspielhaus, das Museum der fünf Kontinente und das Maximilianeum. Die bekanntesten Theater Münchens sind in dieser Wohnlage fußläufig zu erreichen, wie das Residenztheater und die Münchner Kammerspiele.

Ebenso findet man Cafés und hervorragende Restaurants in unmittelbarer Nähe, die zum Genießen einladen. Viele internationale Einzelhandelsunternehmen, insbesondere aus der Mode- und Schmuckbranche sind in der Maximilianstraße ansässig.

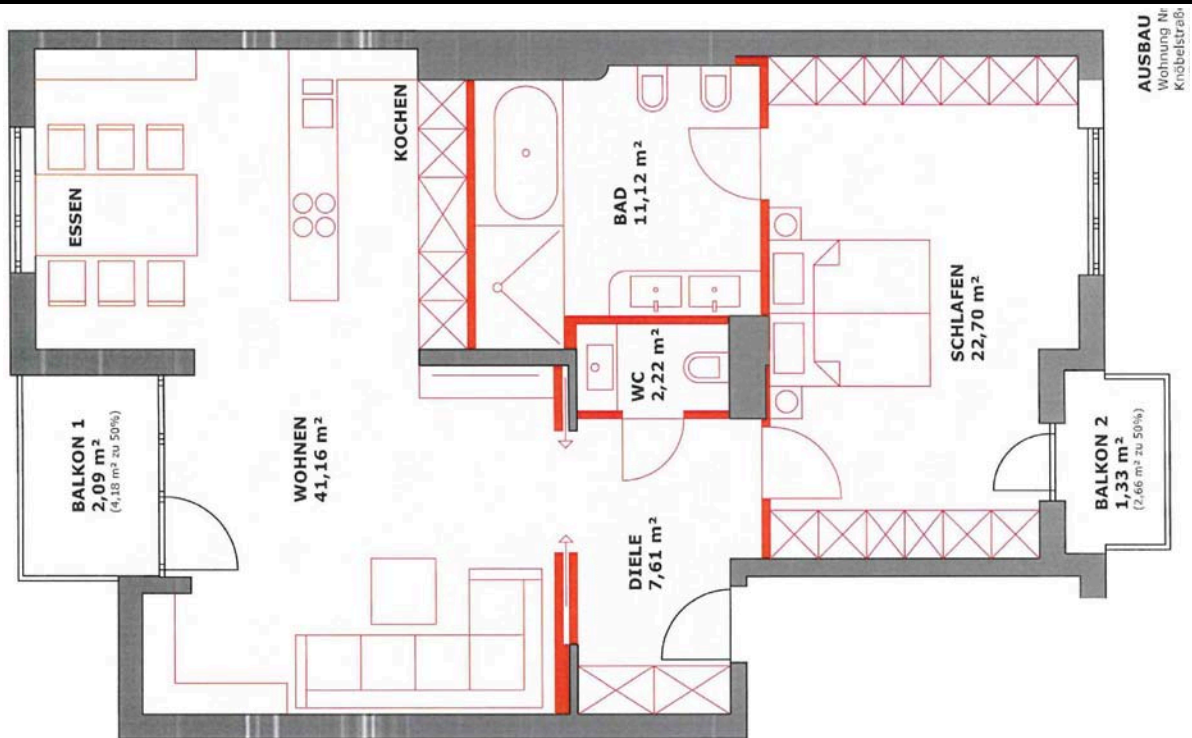
Man kann zu Fuß in den Englischen Garten oder auch in den historischen Hofgarten spazieren und sich in einem Café bei Musik entspannen.

In einem modernen uns vollständig sanierten Wohnhaus, kann man in historischer Lage, den modernen Wohnkomfort mit Lift und Tiefgarage genießen.

Grundriss



Grundrissvariante



Vermittlungsprovision

Wir weisen darauf hin, dass wir dieses Angebot für den Käufer provisionspflichtig unterbreiten. Bei Zustandekommen eines Kaufvertrages zur Übernahme des Objektes berechnen wir eine Provision in Höhe von 3% des im notariellen Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 3,57%.

Die Provision wird bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällig und ist vom Käufer zu bezahlen.

Kontakt / Ansprechpartner

111 Immobilien Kunth
Karl-Marx-Ring 152
81737 München
Tel: 089/63849788
Hdy: 0163/6131202
www.immobilien-kunth.de