



Wunderschön renovierte, helle 2-Zimmer Dachgeschoß-Altbau-Wohnung in Toplage direkt an der Isar

Lage	Au, 81541 München Eduard-Schmid-Straße 13 Rückgebäude
Etage	Dachgeschoß
Fläche ca.	62,07 m ²
Zimmer	Wohn- und Schlafzimmer, Bad, Küche, Eingang und Garderobe
Keller ca.	5,25 m ²
Baujahr	Altbau aus dem Jahr 1899
Boden	Eiche-Fischgrät-Parkett
Heizung	Gaszentralheizung und Elektrische Fußbodenheizung
Zustand	Renoviert und modernisiert
Mietpreis	x.xxx,- € plus NK
Nebenkosten	275,- € (bei Einsatz Gasheizung)
Kautions	3 Monatsmieten
Bezugstermin	xx.xx.20xx
Besichtigungstermin	Individuell und nach Vereinbarung
Kontakt	Michael Raab, michi-raab@gmx.de



Blick Richtung Norden

Drunt in da greane Au

Die Au gehört zu den beliebtesten Wohngebieten Münchens. Im Jahr 1340 erstmals als „Awe ze Gyesingen“, das Land am Wasser, erwähnt, gehört sie seit 1854 zur bayerischen Landeshauptstadt München. Erhalten geblieben sind ihr aus der alten Zeit die Dulten, die Jahrmärkte, auf dem Mariahilfplatz.

Während in der gleichnamigen Kirche dreimal die Woche eines der größten Glockenspiel Deutschlands erklingt, findet droben auf dem Nockherberg das berühmte Starkbierfest mit dem dazugehörigen Politiker-Derblecken nur einmal im Jahr statt.

Drunten hingegen, in der Zeppelinstraße 41, steht das Geburtshaus des Komikers Karl Valentin. Deren Verlängerung wiederum ist die Eduard-Schmid-Straße, benannt nach dem ersten gewählten Oberbürgermeister von München zu Beginn der Räterepublik 1919.

Auch wenn es auf der anderen Isarseite hektisch zugeht, die Au ist innerhalb einer Großstadt ein angenehm ruhiges Wohnviertel geblieben. Es finden sich viele kleine Geschäfte und gute Restaurants. Dank der zentralen Innenstadtlage ist alles bestens fußläufig, mit dem Fahrrad und den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.





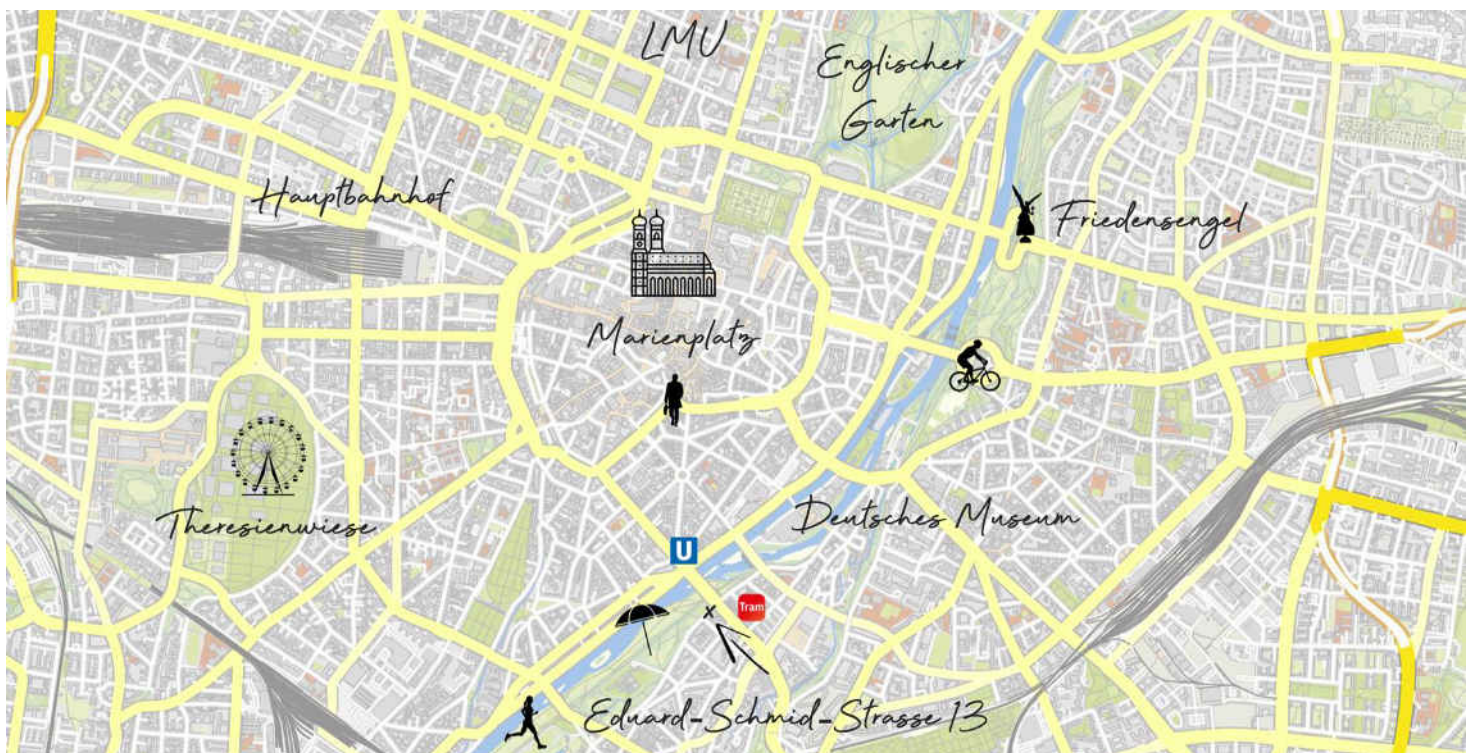
Blick Richtung Süden

Zentrale Lage

Das unter Denkmalschutz stehende Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Reichenbachbrücke in erster Reihe zu den herrlich renaturierten Isarauen. Damit lässt sich bequem sowohl zum Deutschen Museum, Viktualienmarkt als auch zum Marienplatz spazieren.

Darüber hinaus führt der Radweg an der Isar entlang in Richtung Süden über den Tierpark bis nach Grünwald und zum Kloster Schäftlarn, in Richtung Norden zum Englischen Garten und über den Chinesischen Turm nach Schwabing.

Direkt ums Eck in der Ohlmüllerstraße hält die Trambahn (Linie 18, N27) und auf der anderen Seite der Reichenbachbrücke die U-Bahn (U1, 2, 7 und 8).



Die Eduard-Schmid-Straße – zentral gelegen mit einem extrem hohen Freizeitwert.



Das Haus

Das Haus wurde 1899 vom Architekten Georg Schneider erbaut und zeichnet sich auf den ersten Blick durch seine reich stuckierte Fassade im Neubarocken Stil aus. Entsprechend stilvoll ist das Entree. Über den grünen Innenhof gelangt man ins ruhige Hinterhaus. Dort führen wunderschön restaurierte Treppen mit schmiedeeisernem Geländer zum obersten Stockwerk.



Blick über den grünen Innenhof hinweg aufs Vorderhaus.
Gleich dahinter befindet sich die Isarauen.

Die Wohnung

Die Wohnung ist einladend hell und das hochwertige Eichenholz-Fischgrät-Parkett wurde gerade neu verlegt. Ebenso komplett neu wurde das Tageslicht-Duschbad mit Kappendecke (bay. Schienengewölbe) gemacht. Absolut up to date sind die modernen Hansgrohe Armaturen, die wunderbare Akzente zu den 45 x 90 cm sandfarbenen, italienischen Fliesen setzen. Das Waschbecken, die Toilette und Dusche sind vom deutschen Hersteller Duravit und mit einer speziellen Antischmutz WonderGliss Beschichtung ausgerüstet. Hier befindet sich auch genügend Platz für eine Waschmaschinen-Trockner-Kombination.

Individuelle Wärme und viel Platz

Für wohlige, gleichmäßige Wärme sorgt die neu installierte Fußbodenheizung. Die Räume lassen sich einzeln regulieren und auch von unterwegs praktisch über eine App steuern. Darüber hinaus existiert nach wie vor die mit Gas betriebene Zentralheizung.

Reichlich Platz bietet die Garderobe mit ihrer 2,70 m hohen Decke zum Beispiel für einen großen Einbauschränk. Und auch die Küche mit Fenster ist so dimensioniert, dass sich hier jeder Kochwunsch perfekt erfüllen lässt. Da die Geschmäcker verschieden und die Designangebote scheinbar unendlich vielfältig sind, ist sie nicht eingerichtet. Platzsparend ist sie über eine Schiebetür vom geräumigen Wohnzimmer aus erreichbar.

Über eine weitere Schiebetür gelangt man ins schön dimensionierte Schlafzimmer. Auf Wunsch und nach Rücksprache kann der Mieter sowohl die Wand zur Küche bzw. als auch zum Schlafzimmer herausnehmen, so dass ein komplett offenes One-Room-Wohnkonzept entsteht. Allein Wohn- und Schlafzimmer haben zusammen eine Grundfläche von über 46 m².

Einziehen und sich sofort wohlfühlen

Insgesamt handelt es sich um eine höchst attraktive, interessante Wohnung. Da viele Eigentümer im Objekt wohnen und mit der Rentimo Immobilien GmbH eine erstklassige Hausverwaltung beauftragt ist, wird allseits viel Wert auf ein gepflegtes Erscheinungsbild und harmonisches Miteinander gelegt.



Die Ausstattung

Räume

Boden	PARAT Dos Profi Eiche Avantgard 490 x 70x 13 mm, 2-Schicht-Parkett, lackiert
Fußbodenheizung	Set BZ-150 mit Thermostat MCS 350 WIFI Touch

Bad

Fliesen	Ambiente by Palazzo Feinsteinzeugfliese 450 x 900 mm, beige matt
Fußbodenheizung	Set BZ-150 mit Thermostat MCS 350 WIFI Touch
Waschbecken	Duravit Vero Air 700 x 470 mm, mit Überlauf, WonderGliss Ausrüstung
Waschbecken-Armatur	Hansgrohe Vernis Blend 100 CoolStart
Dusche	Duravit D-Code
Dusch-Armatur	Hansgrohe Vernis Blend 200 Showerpipeline mit Brausethermostat und EcoSmart Verbraucht bis zu 60 Prozent weniger Wasser
Toilette	Duravit D-Neo Wand-Tiefspül-WC rimless mit WonderGliss Ausrüstung

