

Toplage Maxvorstadt | Erstbezug nach Sanierung zwischen Pinakotheken & Universitäten



Theresienstraße 60
80333 München
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Wohnung
Baujahr ca.	1958
Objektzustand	Erstbezug nach Sanierung
Qualität der Ausstattung	gehoben
Letzte Modernisierung	2026
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Preis	639.000 €
Etage	2. OG
Etagenzahl	5
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	55,40 m ²
Nutzfläche ca.	55,40 m ²
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Personenaufzug	Ja

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	86 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr Anlagentechnik	1979
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	1 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	10 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	30 Min.

Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958 – in gefragter Lage der Münchner Maxvorstadt.

Die Wohnung wird derzeit umfassend und hochwertig renoviert und voraussichtlich im Dezember 2026 bezugsfertig fertiggestellt. Nach Abschluss der Arbeiten erwartet die zukünftigen Eigentümer ein moderner Erstbezug mit einem hellen, zeitgemäßen Gestaltungskonzept und hochwertiger Ausstattung.

Der gut durchdachte Grundriss verteilt sich auf zwei helle Zimmer sowie ein modern gestaltetes Badezimmer. Im Rahmen der Renovierung werden Oberflächen, Ausstattung und technische Details umfassend überarbeitet. Eine neue Einbauküche ist Bestandteil des Verkaufs und wird passend zum

Gesamtkonzept der Wohnung ausgeführt.

Auch das Gemeinschaftseigentum wird derzeit deutlich aufgewertet. Die Fassade wird vollständig saniert und mit einer neuen Wärmedämmung versehen. Im Zuge dieser Maßnahme wurden auch die Fenster vollständig erneuert, wodurch sich der energetische Zustand des Gebäudes erheblich verbessert. Der Abschluss der Fassadenarbeiten ist ebenfalls für Dezember 2026 vorgesehen.

Die Wohnung ist bequem über den vorhandenen Aufzug erreichbar. Ein zugehöriges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Hinweis: Bei den dargestellten Innenaufnahmen handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen und Einrichtungsvorschläge. Sie zeigen nicht den aktuellen Ist-Zustand, sondern dienen der Veranschaulichung des geplanten Sanierungs- und Gestaltungskonzepts. Die Ausführung wird sich an der dargestellten modernen, hellen und hochwertigen Stilrichtung orientieren. Abweichungen bei einzelnen Details bleiben vorbehalten.

Lage

Top-Lage München-Maxvorstadt

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten innerstädtischen Lagen Münchens – mitten in der Maxvorstadt, dem kulturellen und akademischen Zentrum der Stadt. Kaum ein anderer Stadtteil verbindet Universitäten, Kunst, Gastronomie und urbanes Leben auf vergleichbar engem Raum.

Direkt gegenüber bzw. in unmittelbarer Umgebung befinden sich Einrichtungen der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) sowie das Museum Brandhorst und weitere universitäre Einrichtungen. Auch die Technische Universität München (TUM) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das Münchner Kunstareal beginnt vor der Haustür: Die Pinakothek der Moderne, die Alte Pinakothek und weitere renommierte Museen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Königsplatz, die Ludwigstraße, der Odeonsplatz sowie die Münchner Innenstadt sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Hauptbahnhof liegt rund 1,3 km entfernt.

Die Infrastruktur ist hervorragend. REWE, EDEKA, dm, ROSSMANN, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld. Zudem prägen zahlreiche

Restaurants, Cafés, Bars und individuelle Geschäfte rund um Barer Straße, Türkenstraße, Amalienstraße und Schellingstraße das urbane Flair der Maxvorstadt.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist ausgezeichnet. Die Haltestelle „Pinakotheken“ liegt praktisch direkt vor dem Gebäude und bietet Anschluss an die Tramlinien 27 und 28 sowie die Buslinien 58, 68 und 100. Die U-Bahn-Station Theresienstraße (U2/U8) ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar, ebenso die Station Universität (U3/U6).

Eine Lage, die Zentralität, Kultur, Universität und urbanes Lebensgefühl in besonderer Weise miteinander verbindet.



KI-generierte Visualisierung

KI-Einrichtungsvorschlag



KI-generierte Visualisierung

KI-Einrichtungsvorschlag



KI-generierte Visualisierung

KI-Einrichtungsvorschlag



Fassade vor Sanierung



Fassade vor Sanierung



Gepflegtes Treppenhaus



Wohn-/Esszimmer Ist-Zustand



Badezimmer Ist-Zustand



Wohnbereich Ist-Zustand

Grundriss



Ihr Ansprechpartner



Maximilian Stöckl

Max Stöckl GmbH

Hans-Pinsel-Str. 7a

85540 Haar

Mobil: 015254583345

E-Mail: Info@maxstoeckl.de