

Seltene 2-Zi-Altbauwohnung im Baudenkmal mit eigenem Gartenanteil in der Maxvorstadt



Römerstraße 5, 80801 München

Details

externe Objnr	VK-ROE-SUSI12
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	EG
Provision	provisionsfrei
Hausgeld	159,00 €
Wohnfläche ca.	56,50 m ²

Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1896
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

wesentlicher Energieträger	Windenergie	Haustiere	Ja
Befuerung	Elektro	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Heizungsart	Zentralheizung	Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Etagenzahl	4	Dist. Realschule (km)	1 km
Balkon/Terrasse	Ja	Dist. Gymnasium (km)	0,8 km
Kabel Sat TV	Ja	Dist. Autobahn (km)	3 km
Verfügbar ab	sofort	Dist. Zentrum (km)	1 km

Objektbeschreibung

Mitten in der Maxvorstadt und dennoch angenehm ruhig gelegen: Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung befindet sich geschützt im Innenhof eines denkmalgeschützten Jugendstilgebäudes. Sie verbindet den besonderen Charakter historischer Bausubstanz mit einer zeitgemäßen, hochwertigen Ausstattung.

Ein besonderes Merkmal ist der eigene Gartenanteil mit ca. 19 m². In dieser zentralen Lage ist ein privater Außenbereich dieser Art außergewöhnlich selten. Der Garten ist direkt vom Balkon aus erreichbar und schafft einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Lage

Die Maxvorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens. Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte sowie die Bereiche rund um die Hohenzollernstraße und Franz-Joseph-Straße sind bequem fußläufig erreichbar.

Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine besonders ruhige Wohnatmosphäre. Sie liegt nicht zur Straße, sondern geschützt im Innenhof und ist damit vom unmittelbaren Verkehrslärm deutlich abgeschirmt.

Gebäude

Das Gebäude stammt aus der Jugendstilzeit um 1900 und steht unter Denkmalschutz. Die erhaltene Fassade, das stilgerecht sanierte Treppenhaus und originale Details wie schmiedeeiserne Geländer prägen den besonderen Charakter des Hauses. Die Wohnung befindet sich damit nicht nur in einem klassischen Altbau, sondern in einem Baudenkmal mit historischer Substanz und repräsentativer Ausstrahlung.

Wohnung

Die Wohnung überzeugt durch klare Proportionen, hohe Räume und eine hochwertige Sanierung. Originale Eiche-Dielen, Stuckelemente und aufgearbeitete Kassettentüren wurden sorgfältig erhalten und mit modernen Materialien kombiniert. Der Grundriss ist klar strukturiert und funktional. Das Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon mit direktem Zugang zum eigenen Garten. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und profitiert von angenehmer Morgensonne.

Privater Gartenanteil

Der eigene Gartenanteil mit ca. 19 m² ist das herausragende Merkmal dieser Wohnung. Direkt vom Balkon erreichbar, entsteht ein privater Außenbereich, der in dieser Lage nur selten verfügbar ist. Ob als ruhige

Sitzecke, kleiner Stadtgarten oder geschützter Rückzugsort: Der Garten erweitert die Wohnqualität spürbar und macht die Wohnung innerhalb der Maxvorstadt besonders attraktiv.

Fazit

Eine seltene Altbauwohnung mit echten Qualitäten: denkmalgeschütztes Jugendstilgebäude, hochwertige Sanierung, ruhige Innenhoflage und eigener Gartenanteil. Diese Kombination ist in der Maxvorstadt außergewöhnlich und eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Anspruch an Lage und Wohnqualität als auch für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Wertentwicklung.

Gerne stellen wir Ihnen die Details im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Ausstattung

Wichtige DETAILS

- ca. 2,80 m hohe Räume mit klassischen Stuckelementen
 - Sorgfältig aufgearbeitete originale Eiche-Dielen
 - Erhaltene Altbau-Kassetten Türen mit Messingbeschlägen
 - Zeitgemäß modernisiertes Bad mit Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss
 - Balkon mit direktem Zugang zum privaten Gartenanteil
 - Wohnzimmer mit vorbereiteter Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen
 - Großzügiges Kellerabteil
- (optional anmietbarer Tiefgaragenstellplatz im Nachbarhaus)

Sonstige Angaben

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Für den Käufer fällt keine Käuferprovision an.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Kaufpreisvorstellung. Bei Vorliegen mehrerer Kaufangebote behalten sich die Verkäufer vor, nach eigenem Ermessen über die Annahme eines Angebots zu entscheiden.

Ein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages entsteht erst mit notarieller Beurkundung. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Änderungen, Irrtümer sowie ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

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 in Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Das Angebot erfolgt freibleibend. Der Zwischenverkauf, bzw. die Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnen



Wohnidee mit Balkon



Schlafen



Schlafen Idee



Schlafen1



Schlafen1 Idee



Balkon mit Gartenanteil



Balkon Idee



Küche



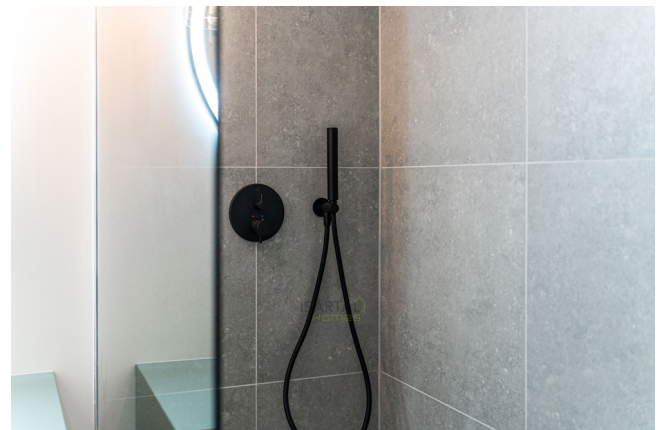
Küche Idee



Bad



Bad Idee





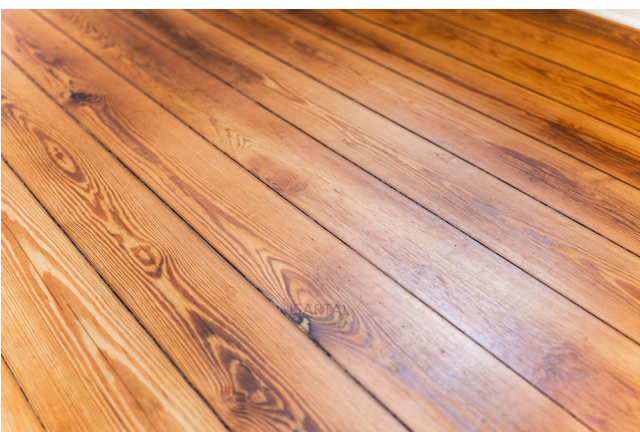
Flur Idee



Gäste WC



Ausblick in den Innenhof



Original Eichendielen



Altbaudetail Eingangstüre

Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

Stand: 05.11.2025; auf Grundlage Werkplanung, bzw. Aufmass Bestand

buphse
architekten

Rückgebäude	Wohnflächen	Nutzflächen
Einheit Nr. 12 - Erdgeschoss links	56,50 qm	27,20 qm
Flur	11,50 qm	
Wohnen	19,00 qm	
Schlafen	11,00 qm	
Küche	6,50 qm	
Bad	5,00 qm	
WC	1,50 qm	
Balkon	2,00 qm	2,00 qm
Gartenanteil als Sondernutzungsrecht (SNR4, der Einheit Nr. 12 zugeordnet) 4,8qm x 4,0 qm = 19,20qm		19,20 qm
Kellerabteil im UG		6,00 qm

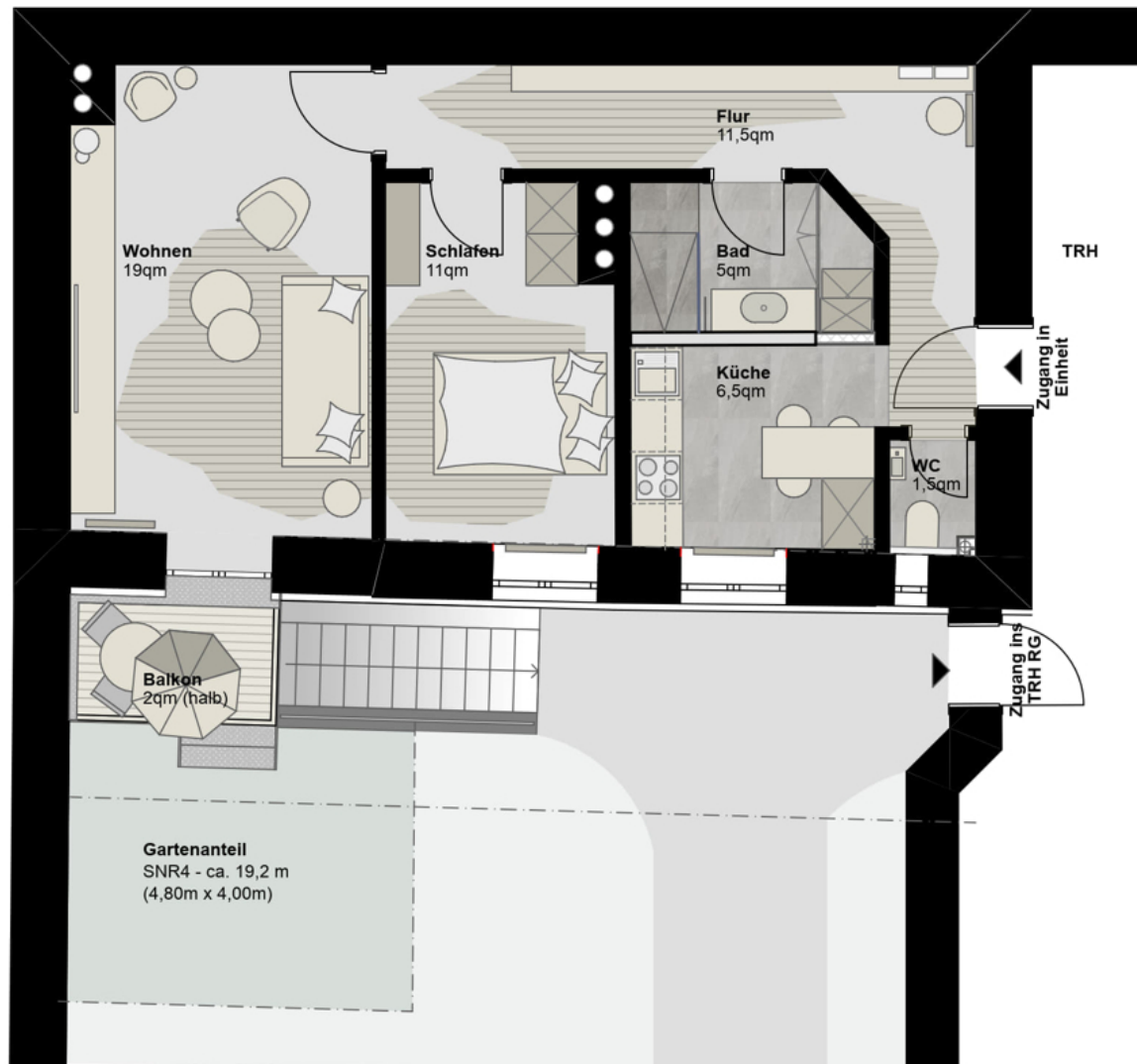


Balkon mit Garten

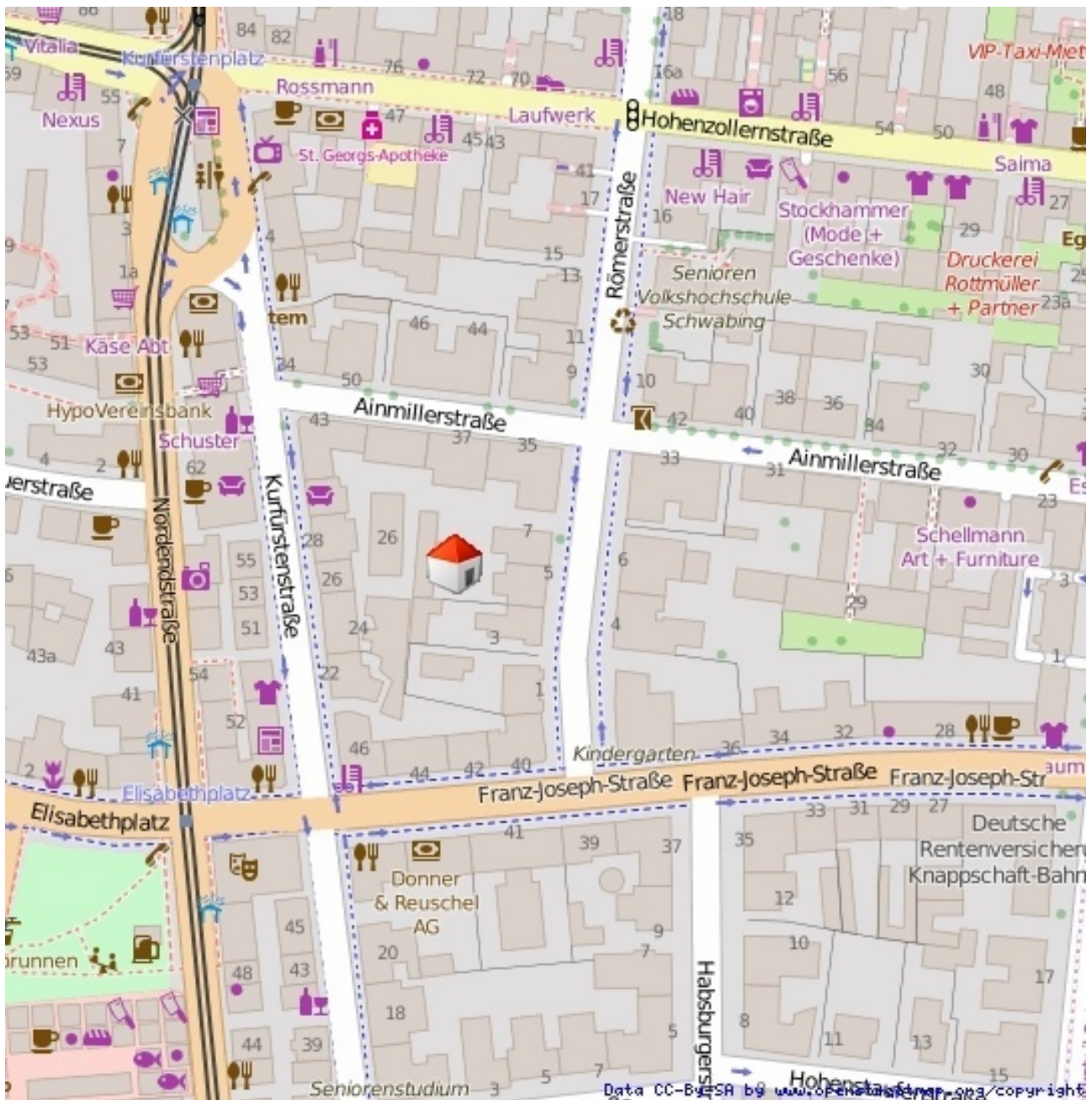
Wohnflächenberechnung



MaxVorstadt mit Baudenkmal



Grundrissplan RGB EG links



Umgebung