

MÜNCHEN · MAXVORSTADT · EINZELDENKMAL

CARLTON

Ein Zuhause im Kunstareal.
Für Menschen, die nichts mehr
beweisen müssen.

11 RESIDENZEN · 104 BIS 312 M² · PREISE AB 1,55 MIO. €

MASTER-EXPOSÉ · STAND AUGUST 2026

Elf Residenzen. Eine seltene Adresse.

CARLTON ist ein Ensemble für Menschen, die historische Substanz, urbane Kultur und persönliche Gestaltungsfreiheit verbinden möchten. Die Steinheilstraße 1 liegt ruhig - und zugleich mitten im Münchner Kunstareal.

RESIDENZEN

11

Einzelwohnungen; Kombinationen als Alternative.

WOHNFLÄCHE

104-312 m²

Je nach Einzel- oder Kombinationsvariante.

KAUFPREIS

ab 1,55 Mio. €

Option A; Stellplätze separat.

STELLPLÄTZE

6

SUV-geeignet, Wallbox-Vorbereitung.

BAUJAHR

1886/87

Spätklassizistisches Einzeldenkmal.

ADRESSE

Maxvorstadt

Steinheilstraße 1, München.

Architektur, die ihre Zeit überdauert.

1886/87



Der viergeschossige Giebelbau wurde nach Plänen des Architekten Eugen Behles errichtet. Seine spätklassizistische Fassade prägt bis heute die Steinheilstraße.

- Einzeldenkmal
Die geschützte Substanz gibt dem Haus Identität und bildet den Rahmen der Sanierung.
- Denkmalgerecht
Fassade, Treppenhaus und Holzfenster werden nach den abgestimmten Vorgaben aufgearbeitet.
- Zeitgemäß ergänzt
Aufzug, Haustechnik, Balkone, Hofgestaltung und Ausstattungsoptionen übertragen das Haus in die Gegenwart.

Historische Hülle. Zeitgemäßes Wohnen.

AUFZUG

Glasaufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss; Westflügel ebenerdig erreichbar.

RAUMHÖHEN

Bis ca. 3,10 m in den Regelgeschossen, ca. 3,50 m im Souterrain und bis ca. 3,80 m im Dachgeschoss.

WÄRME

Gas-Brennwert-Zentralheizung; Fußbodenheizung im Wohnungsausbau vorgesehen.

FREIRAUM

Balkone, Dachterrasse oder private Souterrainbereiche je nach Residenz.

MOBILITÄT

Sechs Stellplätze, 21 Fahrradplätze und Wallbox-Vorbereitung.

FEUERSTELLE

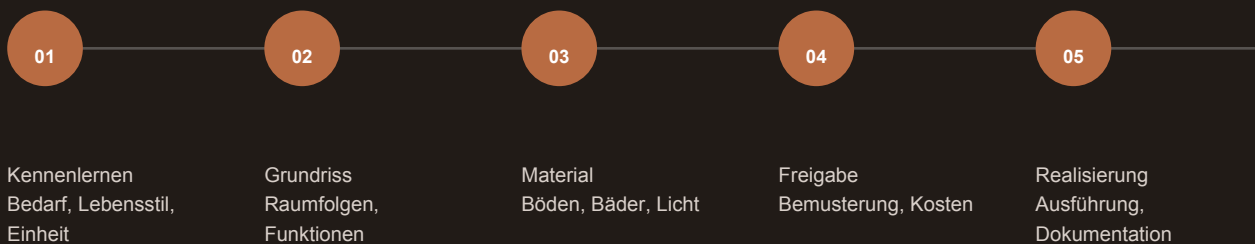
Offener Kamin bei neun von elf Residenzen grundsätzlich planbar, vorbehaltlich Genehmigung.



Visualisierung. Möblierung und Ausführung unverbindlich.

Von der Idee zur persönlichen Residenz.

Ein kuratierter Prozess verbindet Käuferwünsche, Planung, Bemusterung und denkmalgerechte Ausführung.



OPTION A

Residenz

Hochwertiger, bezugsfertiger Ausbau nach eigener Auswahl.

OPTION B

High-End Turn-Key

Option A plus vollständiges Interior und Möblierung durch DUGGAN.

Die elf Einzelresidenzen im Überblick.

WE	LAGE	WOHNFL.	ZIMMER	OPTION A	OPTION B
WE 1	EG / Souterrain rechts	104,36 m²	2 + Souterrain	1.550.000 €	1.861.500 €
WE 2	EG / Souterrain Innenhof	105,60 m²	2 + Souterrain	1.580.000 €	1.906.900 €
WE 11	EG / Souterrain links	135,55 m²	bis 4 + Souterrain	1.990.000 €	2.404.000 €
WE 3	1. Obergeschoss	130,91 m²	4	2.480.000 €	2.831.600 €
WE 4	1. Obergeschoss	163,62 m²	4	3.100.000 €	3.514.000 €
WE 5	2. Obergeschoss	138,02 m²	2 + Ankleide	2.890.000 €	3.241.600 €
WE 6	2. Obergeschoss	171,83 m²	2 + Ankleide	3.595.000 €	4.009.000 €
WE 7	3. Obergeschoss	138,73 m²	2 + Ankleide	3.110.000 €	3.461.600 €
WE 8	3. Obergeschoss	172,86 m²	2 + Ankleide	3.875.000 €	4.289.000 €
WE 9	Dachgeschoss	119,79 m²	4 + Dachterrasse	2.865.000 €	3.216.600 €
WE 10	Dachgeschoss	149,95 m²	2 + Ankleide	3.585.000 €	3.999.000 €

Summe der elf Einzelresidenzen: 1.531,22 m² Wohnfläche · Option A 30.620.000 € · Option B 34.734.800 €. Sechs Stellplätze zu je 80.000 € separat.

Eine Etage. Eine Adresse. Ein außergewöhnlicher Maßstab.

Die Kombinationen ersetzen jeweils die beiden zugehörigen Einzelresidenzen. Sie ermöglichen großzügige, zusammenhängende Raumfolgen - bis hin zur Dachgeschossresidenz mit

WE 3 + 4 · 1. OBERGESCHOSS

294,53 m²

bis 7 · Option A 5.580.000 € · Option B 6.227.400 €

WE 5 + 6 · 2. OBERGESCHOSS

309,85 m²

bis 7 · Option A 6.485.000 € · Option B 7.132.400 €

WE 7 + 8 · 3. OBERGESCHOSS

311,59 m²

bis 7 · Option A 6.985.000 € · Option B 7.632.400 €

WE 9 + 10 · DACHGESCHOSS

269,74 m²

bis 7 + Terrasse · Option A 6.450.000 € · Option B 6.966.000 €

360°-RUNDGÄNGE

Regelgeschoss ca. 141 m² · Regelgeschoss zusammengelegt · Dachgeschoss zusammengelegt

Option A und B - Einzelresidenzen.

WE	WFL.	A	€/M² A	AUFPREIS B	B	€/M² B
WE 1	104,36	1.550.000 €	14.852 €	311.500 €	1.861.500 €	17.837 €
WE 2	105,60	1.580.000 €	14.962 €	326.900 €	1.906.900 €	18.058 €
WE 11	135,55	1.990.000 €	14.681 €	414.000 €	2.404.000 €	17.735 €
WE 3	130,91	2.480.000 €	18.944 €	351.600 €	2.831.600 €	21.630 €
WE 4	163,62	3.100.000 €	18.946 €	414.000 €	3.514.000 €	21.477 €
WE 5	138,02	2.890.000 €	20.939 €	351.600 €	3.241.600 €	23.486 €
WE 6	171,83	3.595.000 €	20.922 €	414.000 €	4.009.000 €	23.331 €
WE 7	138,73	3.110.000 €	22.418 €	351.600 €	3.461.600 €	24.952 €
WE 8	172,86	3.875.000 €	22.417 €	414.000 €	4.289.000 €	24.812 €
WE 9	119,79	2.865.000 €	23.917 €	351.600 €	3.216.600 €	26.852 €
WE 10	149,95	3.585.000 €	23.908 €	414.000 €	3.999.000 €	26.669 €

Option A 30.620.000 € gesamt · Ø 19.997 €/m²

Option B 34.734.800 € gesamt · Ø 22.684 €/m²

Kombinationen, Stellplätze und Erwerbsnebenkosten.

WE 3 + 4
1. Obergeschoss · 294,53 m²

OPTION A
5.580.000 €

AUFPREIS B
647.400 €

OPTION B
6.227.400 €

WE 5 + 6
2. Obergeschoss · 309,85 m²

OPTION A
6.485.000 €

AUFPREIS B
647.400 €

OPTION B
7.132.400 €

WE 7 + 8
3. Obergeschoss · 311,59 m²

OPTION A
6.985.000 €

AUFPREIS B
647.400 €

OPTION B
7.632.400 €

WE 9 + 10
Dachgeschoss · 269,74 m²

OPTION A
6.450.000 €

AUFPREIS B
516.000 €

OPTION B
6.966.000 €

STELLPLATZ

80.000 €

Sechs Stellplätze insgesamt; Zuordnung vorbehalten.

ERWERBSNEBENKOSTEN

ca. 5,0-5,5 %

3,5 % Grunderwerbsteuer in Bayern plus ca. 1,5-2,0 %
Notar und Grundbuch; ohne Finanzierungskosten.

Preisstand August 2026. Freibleibend; Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

WE 3 · 1. Obergeschoss.



CARLTON

Wohnung 03
Planungs- Firma Duggan
1. Obergeschoss
134,61 m²
3 Zimmer

Die Ausstattung

BADZIMMER

Im Badezimmer setzen wir auf Marken wie Boffi und Dornbracht - Qualität und Design auf höchstem Niveau.

KÜCHE

Unsere Küchen sind ausgestattet mit den exklusivsten Produkten von Poggenpohl und Gaggenau, die Funktionalität und Design vereinen.

TECHNIK

Marken wie Occhio und Barten-Pfandl sorgen für innovative Lösungen, die Funktion und Stil perfekt vereinen. Auch Sonderwünsche wie Alarmanlagen, individuelle Netzvernetzlösungen oder moderne Systeme für Sonnenlicht und Vorkühlung können wir Ihnen gerne an.

WOHN- UND SCHLAFZIMMER

Prestige-Flex Möbel machen das Wohnzimmer zum geschmackvollen Highlight während im Schlafzimmer Möbel von Rimadesio für eine entspannte und elegante Atmosphäre sorgen.

Wohnung 03 | 1. OG
Gesamte Fläche: 134,61 m²

Funktion	Fläche
Flur	10,34 m²
Wohnen / Essen	40,02 m²
Schlafen	22,62 m²
Ankleide	10,74 m²
Küche *	11,85 m²
Bad / Dusche *	12,77 m²
Gäste WC + Garderobe *	13,77 m²
Balkon 1	2,40 m²
Balkon 2	6,00 m²

* Planungsvorschlag Duggan

NOTIZEN:





0m 10m 20m 30m

1:500

Legende:

Der hier beschriebene Grundriss ist ein Planungs- und nicht ein verbindliches Angebot. Die Flächen sind nur als Richtwerte zu verstehen. Die Flächen sind nur als Richtwerte zu verstehen. Die Flächen sind nur als Richtwerte zu verstehen.

WE 3 · 130,91 m² Wohnfläche · 134,61 m² Planungs-/Gesamtfläche · vier Zimmer · zwei Balkone

CARLTON · STEINHEILSTRASSE 1 · MÜNCHEN-MAXVORSTADT

10

WE 5 + 6 · 2. Obergeschoss.



WE 5 + 6 · 309,85 m² Wohnfläche · 317,70 m² Planungs-/Gesamtfläche · bis sieben Zimmer · bis vier Bäder planbar

CARLTON

Wohnung 09 + 10
Planungs-idee Firma Duggan
Dachgeschoss
312,35 m²
3,5 Zimmer

Die Ausstattung



KÜCHE

KÜCHE

Unsere Küchen sind ausgestattet mit den erstklassigen Produkten von Poggenpohl und Gaggenau, die Funktionalität und Design vereinen.



WOHN- UND SCHLAFZIMMER

WOHN- UND SCHAFFZIMMER

Poltrona Frau Möbel machen das Wohnzimmer zum gemütlichen Highlight während im Schlafzimmer Möbel von Filadelfia für eine entspannte und elegante Atmosphäre sorgen.



100



**poggen
pohl**

GAGGENAU



TECHNIK

Marken wie Occhio und Buster+Punch sorgen für innovative Lösungen, die Funktion und Stil perfekt verbinden. Auch Sonderwünsche wie Alarmanlagen, individuelle Netzwerkverteilungen oder moderne Systeme für Sonnenschutz und Verdunkelung bieten wir Ihnen gerne an.



Rimade

Wohnung | DG

Gesamte Fläche: 312,35 m²

Funktion	Fläche
Küche	40,98 m ²
Wohnen / Essen *	172,64 m ²
Gäste WC 2 *	2,36 m ²
Schlafen	23,08 m ²
Ankleide	15,25 m ²
Bad	12,94 m ²
Dusche	4,43 m ²
WC 1	6,80 m ²
WC 2	2,36 m ²
Flur	10,71 m ²
Terrasse	8,00 m ²
Balkon	4,25 m ²
Loggia	4,55 m ²

* Planungsvorschlag Duggan

NOTIZEN



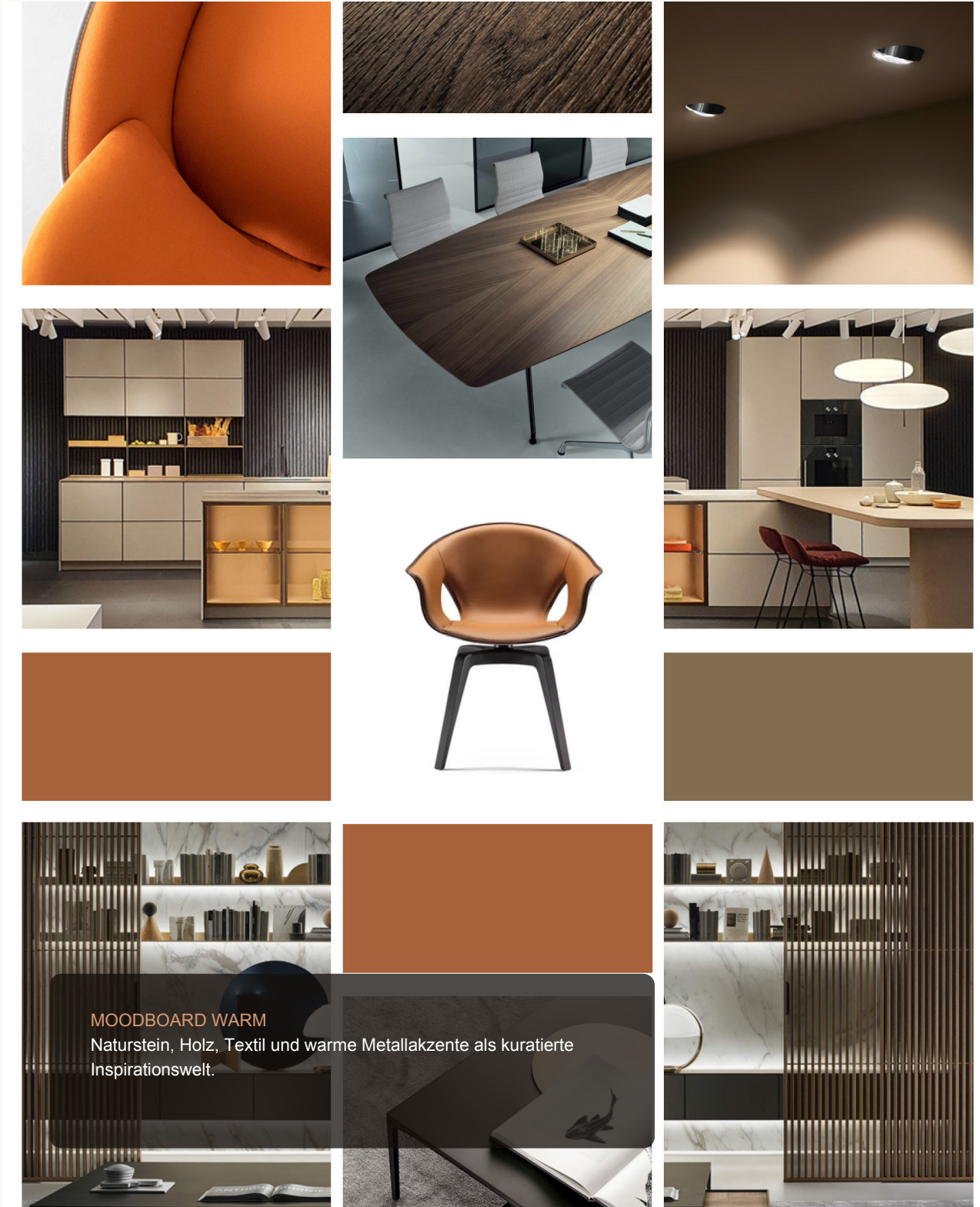
Discussion

Zu jeder Gestaltungsmöglichkeit sind die Flächen anhand der Teilbaumgröße von einem qualifizierten Planungsbüro erstellt worden. Jeder einzelne Bauteilbereich und seine Teilbaumgröße ist berücksichtigt, da individuell erstellt werden können.

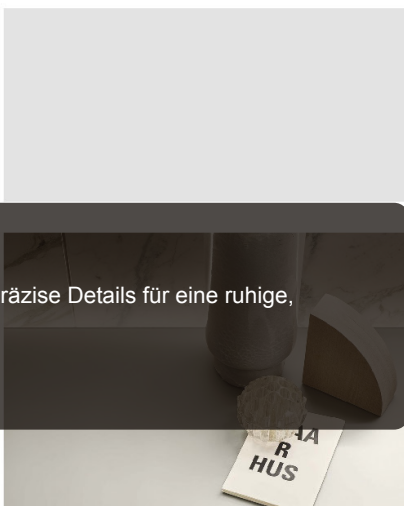
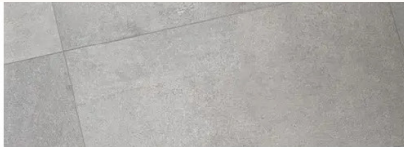


WE 9 + 10 · 269,74 m² Wohnfläche · 312,35 m² Planungs-/Gesamtfläche · Dachterrasse · Raumhöhe bis ca. 3,80 m

Warm. Haptisch. Zeitlos.



Cool. Klar. Souverän.



MOODBOARD COOL

Stein, Glas, dunkle Hölzer und präzise Details für eine ruhige, urbane Atmosphäre.

Steuerliches Potenzial - individuell zu prüfen.

Für bescheinigte, begünstigte Maßnahmen können bei Vorliegen aller Voraussetzungen erhöhte Absetzungen oder Sonderausgabenabzüge in Betracht kommen.

SELBSTNUTZUNG · § 10f EStG

9 % × 10 Jahre

Bis zu 90 % der begünstigten Aufwendungen im Abschlussjahr und den neun Folgejahren.

VERMIETUNG · § 7i EStG

9 % / 7 %

Bis zu 9 % in acht Jahren und bis zu 7 % in vier weiteren Jahren; insgesamt bis zu 100 %.

Projektbezogene Prognose aus den vorliegenden Unterlagen

Rund 70 % der Sanierungskosten am Gemeinschaftseigentum und rund 40 % der Sanierungs-/Ausbaukosten am Sondereigentum könnten grundsätzlich bescheinigungsfähig sein. Möbel sind nicht begünstigt; die 40 %-Angabe bezieht sich auf den Baukostenanteil.

Voraussetzungen: Maßnahmen nach rechtswirksamem Erwerbsvertrag, Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde, abschließende Bescheinigung und steuerliche Anerkennung. Keine Garantie und keine Steuer- oder Rechtsberatung. Bitte vor Erwerb individuell mit Steuerberatung und Behörde prüfen.

AMTLICHE GRUNDLAGEN

www.gesetze-im-internet.de/estg/___7i.html

www.gesetze-im-internet.de/estg/___10f.html

Kunst, Wissenschaft und Alltag in Laufweite.

Die Steinheilstraße ist eine ruhige Seitenstraße im Herzen der Maxvorstadt. Pinakotheken, Königsplatz, Technische Universität, Ludwig-Maximilians-Universität, Cafés und urbane Infrastruktur liegen im direkten Umfeld.



TECHNISCHE UNIVERSITÄT	direkte Nachbarschaft
PINAKOTHEKEN	wenige Minuten
KÖNIGSPLATZ	fußläufig
ENGLISCHER GARTEN	schnell erreichbar
ADRESSE	Steinheilstraße 1

Kartendarstellung schematisch; Entfernungsangaben dienen der Orientierung.

PRIVATE BERATUNG

Welche Residenz passt zu Ihrem Leben?

Wir führen Sie persönlich durch die passenden
Einheiten, Ausbaustufen und nächsten
Entscheidungsschritte.

Marcel Neukamm
Helmut Estate GmbH
Tölzer Straße 1 · 82031 Grünwald

office@helmutestate.de

Stand August 2026. Dieses Exposé ist freibleibend und unverbindlich. Visualisierungen, Möblierungen, Grundrisse, Flächen, Termine, Ausstattungen und Preise können sich ändern. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und dessen Anlagen. Zwischenverkauf vorbehalten. Die steuerlichen Hinweise sind allgemeiner Natur und ersetzen keine individuelle Beratung. Eine Bescheinigungs- oder Anerkennungsfähigkeit wird nicht zugesichert.

