

MÜNCHEN · MAXVORSTADT · EINZELDENKMAL

CARLTON

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

Exposé für Eigennutzer und Familien

STEINHEILSTRASSE 1 · 80333 MÜNCHEN

ELF RESIDENZEN VON 104 BIS 312 M²

KAUFPREISE AB 1.550.000 €

Im Herzen der Maxvorstadt

Die Steinheilstraße ist eine dieser Münchner Straßen, die man kennen muss, um sie zu finden – 189 Meter, ruhig, hinter der Technischen Universität, und trotzdem mitten in allem. Schon beim Verlassen der eigenen Haustür tauchen Sie ein in ein Umfeld von charmanten Cafés, erlesenen Boutiquen und Restaurants. Was diese Lage wirklich außergewöhnlich macht, ist jedoch nicht die Fülle an besonderen Orten in der Nachbarschaft, sondern die Mischung: modernes Stadtleben und historischer Charme, pulsierendes Viertel und beruhigender Rückzugsort. Hier begegnen sich Kreative, Wissenschaftlerinnen und Familien – eine offene Gemeinschaft, in der die Geschichte des Viertels und die Visionen der Zukunft nebeneinander bestehen. Und für alle, die die Stadt auch wieder verlassen wollen: Hauptbahnhof und Ausfallstraßen sind in wenigen Minuten erreicht.

Was fußläufig vor der Tür liegt

KULTUR & MUSEEN

- Alte Pinakothek
- Pinakothek der Moderne
- Lenbachhaus & Kunstbau
- Glyptothek
- Architekturmuseum der TUM
- Museum Mineralogia
- ASTOR Film Lounge im ARRI

BILDUNG

- Technische Universität München
- Ludwig-Maximilians-Universität
- Hochschule für Politik
- Städtisches Luisengymnasium

GENUSS & GRÜN

- Restaurant JAN (Jan Hartwig)
- Bar Mural · Rocca Riviera · KOI
- SUPERNOVA Bar & Trattoria
- Café Luitpold
- Skulpturenpark Pinakothek
- Alter Botanischer Garten
- Hofgarten · Englischer Garten

1886/87

BAUJAHR

Eugen Behles

ARCHITEKT

189 m

 LÄNGE DER
STEINHEILSTRASSE

11

WOHNHEINHEITEN



02 – DAS HAUS

Historische Opulenz, veredelt für höchste Ansprüche

1886/87 vom renommierten Architekten Eugen Behles entworfen: ein viergeschossiger Satteldachbau mit reich gegliederter spätklassizistischer Fassade und hohen, geschnitzten Türen. Ein Einzeldenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz.

Behles legte großen Wert auf klare Linien, dekorative Ornamentik und die harmonische Integration seiner Häuser in ihr urbanes Umfeld. Die großzügige Raumaufteilung und die damals hohe Bauqualität werden noch heute den Ansprüchen an Wohnkomfort und Lebensqualität gerecht – und jetzt wird das Haus umfassend saniert, um es für das nächste Jahrhundert zu ertüchtigen.

Dabei entstehen zusätzliche Wohnflächen im Souterrain, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Der überraumhohe Keller wird in Wohnungsqualität ausgebaut, das Dach in Abstimmung mit dem Denkmalschutz komplett neu errichtet – inklusive Gauben und Dachterrasse. Sämtliche Installationen werden erneuert, ein erhöhter Schallschutz realisiert.

Substanz bewahren, Komfort neu denken

GEBÄUDE

- Fassade nach historischem Vorbild erneuert, Farbkonzept mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt
- Treppenhaus im Originalzustand wiederhergestellt – historische Treppen und Geländer, ergänzt um ein Occhio-Leuchtenkonzept
- Holzfenster mit Isolierverglasung, Griffe und Türschilder in poliertem Messing
- Dach komplett neu errichtet inkl. Gauben und Dachterrasse
- Bestandsbalkone denkmalgerecht überarbeitet – jede Geschosswohnung erhält mindestens zwei

KOMFORT & TECHNIK

- Innenhof mit Granitsteinoberfläche, Lichtinstallation, Grünbereich mit Kinderspielzone
- Verglaster Aufzug verbindet Keller und Dachgeschoss; Westflügelwohnungen ebenerdig erreichbar
- Gas-Brennwert-Zentralheizung (rd. 5 Jahre jung), Fußbodenheizung in allen Wohnungen inkl. Souterrain
- Offene Kamine bzw. Holzöfen in 9 von 11 Wohnungen möglich – Genehmigung liegt vor
- 6 Stellplätze im Unterflur-Parksystem (SUV-tauglich, Wallbox vorbereitet), 21 Fahrradstellplätze

Was Ihnen im Alltag auffallen wird: Raumhöhen bis 3,10 m in den Geschossen, bis 3,50 m im Souterrain und über 3,80 m im Dachgeschoss. Bis zu 60 cm dicke gemauerte Wände, die für ein natürliches, ruhiges Raumklima sorgen. Schallschutz auf Neubauniveau. Und ausschließlich Wohnungen im Haus – kein Gewerbe, keine Störung.

bis 3,10 m

RAUMHÖHE
REGELGESCHOSS

bis 3,80 m

RAUMHÖHE
DACHGESCHOSS

bis 60 cm

WANDSTÄRKE
MAUERWERK

9 / 11

WOHNUNGEN MIT
OFFENEM KAMIN
MÖGLICH

Elf Einheiten. Und die Freiheit, sie zu kombinieren.

Alle im Luxussegment gefragten Wohnkonzepte sind hier abbildbar – entgegen dem, was man bei Denkmalschutz üblicherweise erwartet. Vom kompakten Rückzugsort mit Souterrain für Sport, Sauna und Gäste bis zur Sieben-Zimmer-Familienwohnung mit vier Bädern auf knapp 320 m². Ein durchgehend stützenfreier Entree-, Ess- und Wohnbereich von bis zu 159 m² (1. bis 3. OG) oder sogar 216 m² (Dachgeschoss) ist planbar. Fertige Planungen für zusammengelegte Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss inklusive Dachgeschoss liegen vor.

EINHEIT	LAGE	M ² WFL.	M ² GES.	CHARAKTER
WE 1	EG/Sout. rechts	104.36	125.56	2 Zi. + Souterrain mit Fitness & Sauna
WE 2	EG/Sout. Innenhof	105.60	135.89	2 Zi. + Souterrain, eigener Außeneingang
WE 11	EG/Sout. links	135.55	176.08	bis 4 Zi. + Gewölbe-Souterrain bis 3,50 m
WE 3	1. Obergeschoss	130.91	134.61	4 Zi., 2 Balkone
WE 4	1. Obergeschoss	163.62	167.76	4 Zi., 2 Balkone
WE 3+4	1. OG zusammengelegt	294.53	302.37	bis 7 Zi., Wohnbereich stützenfrei bis 159 m ²
WE 5	2. Obergeschoss	138.02	141.72	2 Zi. + Ankleide, 2 Balkone
WE 6	2. Obergeschoss	171.83	175.98	2 Zi. + Ankleide, 2 Balkone
WE 5+6	2. OG zusammengelegt	309.85	317.70	bis 7 Zi., 4 Bäder möglich
WE 7	3. Obergeschoss	138.73	142.43	2 Zi. + Ankleide, 2 Balkone
WE 8	3. Obergeschoss	172.86	177.02	2 Zi. + Ankleide, 2 Balkone
WE 7+8	3. OG zusammengelegt	311.59	319.45	bis 7 Zi., 4 Bäder möglich
WE 9	Dachgeschoss	119.79	147.14	4 Zi. + Dachterrasse
WE 10	Dachgeschoss	149.95	165.21	2 Zi. + Ankleide, 2 Balkone
WE 9+10	Dachgeschoss zusammengelegt	269.74	312.35	Wohnbereich stützenfrei bis 216 m ² , Raumhöhen bis 3,80 m

Wohnfläche nach Aufmaßplan (netto) vom 30.04.2024; Gesamtfläche = Grundfläche nach Rohbaumaßen inkl. Nutzflächen. Hell hinterlegte Zeilen (zusammengelegt) sind Alternativen zu den beiden jeweils darüberstehenden Einzelwohnungen, nicht zusätzlich verfügbar.

BESONDERHEITEN EINZELNER EINHEITEN

Details, die den Unterschied machen

- Wohnungen 1 und 11 erhalten einen zweiten Zugang direkt in den Keller.
- Wohnungen 2 und 11 haben einen eigenen Außeneingang – ideal für Praxis, Atelier oder einfach für Unabhängigkeit.
- Die Erdgeschosswohnungen 1 und 2 bekommen raumtiefe Fensterflächen im Souterrain mit Abgrabungen und rund 3 m Raumhöhe; Wohnung 11 hat dort ein Bogengewölbe mit bis zu 3,50 m.
- Im Dachgeschoss entstehen Raumhöhen von über 3,80 m, eine Dachterrasse und eine vorbereitete Klimatisierung.
- Die Westflügelwohnungen und das Dachgeschoss sind über den Aufzug ebenerdig erreichbar – ebenso der Keller.

SCHON HEUTE BEGEHBAR

Drei Varianten können Sie vorab virtuell durchgehen – das gibt ein deutlich besseres Raumgefühl als jeder Grundriss:

360°-RUNDGANG ANSEHEN

Dachgeschoss, zusammengelegt

biganto.com/tour/41887

360°-RUNDGANG ANSEHEN

**Etage 1, 2 oder 3,
zusammengelegt**

biganto.com/tour/41386

141-m²-Wohnung auf Etage 1, 2 oder 3: biganto.com/tour/41692

04 – DAS INTERIEUR

Ein Gesamtkonzept für Stil und Komfort

Auf Wunsch übergeben wir Ihnen die Wohnung fertig ausgebaut und komplett eingerichtet – von DUGGAN, einer der wenigen Adressen in München, die Ausbau und Einrichtung auf Spitzenniveau aus einer Hand liefern kann.

Duggan verbindet exklusives Design mit handwerklicher Präzision. Sie ziehen ein und alles ist da: Böden, Decken, Licht, Küche, Bäder, Ankleide, Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Sollten dennoch Wünsche offen sein, haben Sie jederzeit alle Möglichkeiten für Änderungen.

Bei allen Positionen wählen Sie in der Bemusterung aus mehreren Farb- und Materialvarianten. Änderungen durch die Hersteller sowie technisch notwendige Anpassungen bleiben vorbehalten.



Jedes Detail von Hand ausgewählt

BÖDEN

WIMMER bayerische Manufaktur-Parkettböden, Eiche in Naturwuchssortierung, gebürstet und geölt, 180 × 3.000 × 19 mm

KÜCHE

POGGENPOHL +segmento Maßküche mit Insel, Naturstein-Arbeitsplatte in Lederoptik, Geräte von GAGGENAU Serie 200; in WE 4, 6, 8 und im DG zusätzlich Weinkühlschrank

TÜREN

RIMADESIO Glas-Drehtür Spin, maßgefertigt, hauchdünne Aluminium-Umfassungszarge – 7 Gläser zur Auswahl

ESSEN

RIMADESIO Esstisch Manta (240 × 106 cm; im DG 300 × 118 cm), POLTRONA FRAU Stühle Ginger Ale bzw. Montera

BÄDER

BOFFI freistehende Badewanne und Aufsatzwaschbecken „Fisher Island“, DORNBRAUCH Armaturen Serie Meta, Naturstein Black Tea, Feinsteinzeug NATIVE STONE – Konzeption mit MICHEL BÄDER, München

LICHT & SCHALTER

OCCHIO Einbauspots Piú, BUSTER + PUNCH Schalter und Steckdosen in schwarzem Metall

WOHNEN

POLTRONA FRAU modulares Couchsystem „Let it Be“ mit Pelle Frau® Leder (über 70 Farben), RIMADESIO Couchtisch Tray mit Calacatta-Marmor, RIMADESIO Sideboard Self Bold mit LED

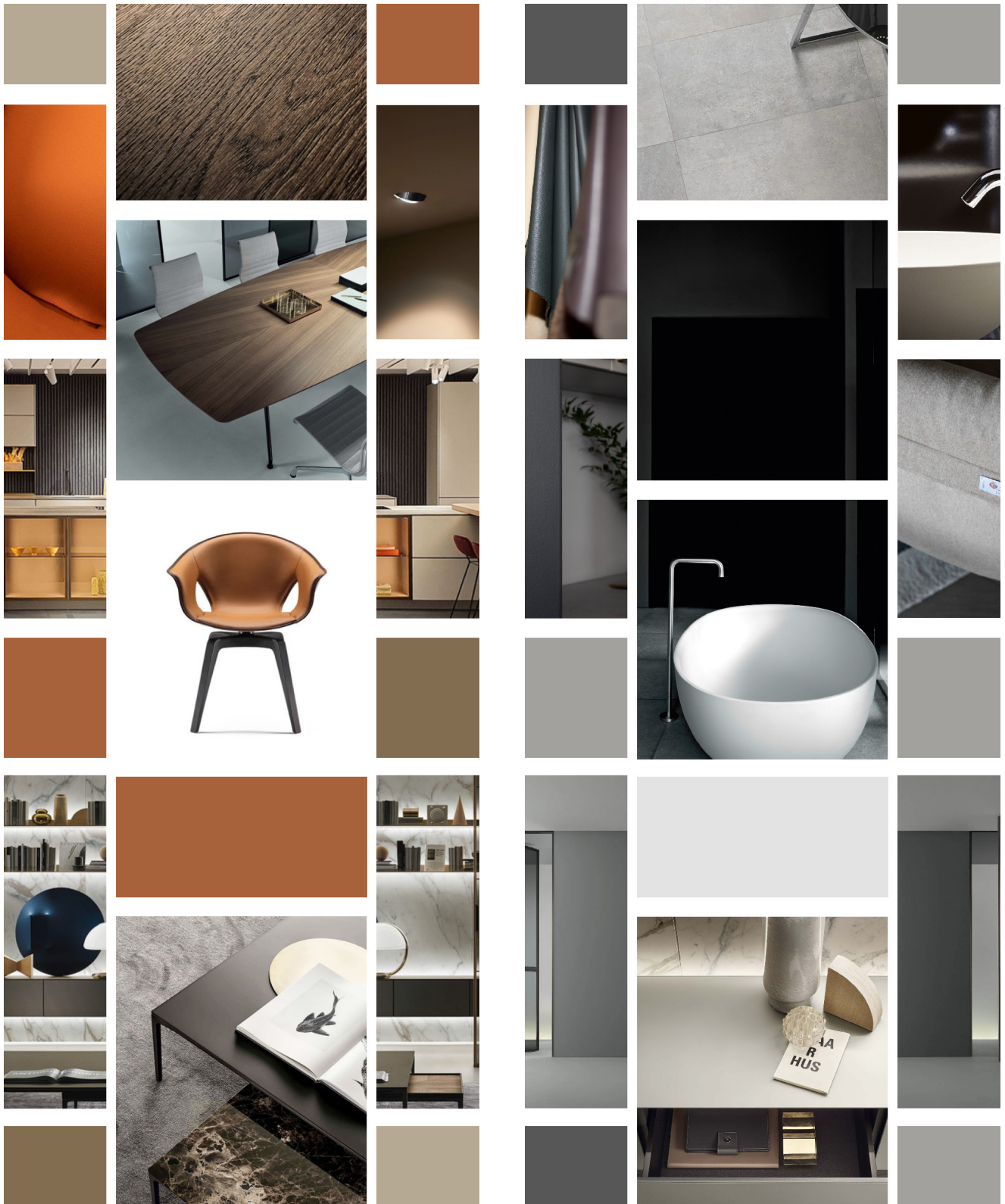
SCHLAFEN & ANKLEIDE

POLTRONA FRAU Bett Aurora Due mit lederbezogenem Kopfteil, Nachtkästchen Obi; RIMADESIO Ankleidesystem Zenit bzw. Cover, raumhoch, mit integrierter Beleuchtung

INDIVIDUELL

Alarmanlage, Netzwerkverteilung fürs Smart Home, KNX, Sonnenschutz- und Verdunkelungssysteme auf Wunsch.

Zwei Stimmungen, eine Haltung



Zwei Wege – ein Ergebnis

Beide Optionen enthalten den vollständigen Anteil an der denkmalgerechten Sanierung des Hauses. Der Unterschied liegt allein darin, wie weit wir den Innenausbau für Sie übernehmen.

OPTION A – RESIDENZ

Sie erhalten: das denkmalgerecht sanierte Haus und Ihre bezugsfertige Wohnung in gehobenem Ausbaustandard – Böden, Decken, Bäder, Elektro und Fußbodenheizung, von Ihnen bemustert.

Sie bringen mit: eigene Möbel, eigene Innenarchitektin, eigene Ideen.

OPTION B – HIGH-END-TURN-KEY

Sie erhalten: alles aus Option A – plus den kompletten High-End-Ausbau und die Einrichtung durch DUGGAN: Küche, Bäder, Ankleide, Wohn-, Ess- und Schlafbereich.

Sie bringen mit: Ihren Koffer. Aufpreis je Einzeleinheit 311.500 € bis 414.000 €, bei zusammengelegten Einheiten 516.000 € bis 647.400 €.

Kaufpreise

EINHEIT	LAGE	M ² WFL.	OPTION A	€/M ² A	OPTION B	€/M ² B
WE 1	EG/Sout. rechts	104.36	1.550.000 €	14.852	1.861.500 €	17.837
WE 2	EG/Sout. Innenhof	105.60	1.580.000 €	14.962	1.906.900 €	18.058
WE 11	EG/Sout. links	135.55	1.990.000 €	14.681	2.404.000 €	17.735
WE 3	1. Obergeschoss	130.91	2.480.000 €	18.944	2.831.600 €	21.630
WE 4	1. Obergeschoss	163.62	3.100.000 €	18.946	3.514.000 €	21.477
WE 3+4	1. OG zusammengelegt	294.53	5.580.000 €	18.945	6.227.400 €	21.144
WE 5	2. Obergeschoss	138.02	2.890.000 €	20.939	3.241.600 €	23.486
WE 6	2. Obergeschoss	171.83	3.595.000 €	20.922	4.009.000 €	23.331
WE 5+6	2. OG zusammengelegt	309.85	6.485.000 €	20.929	7.132.400 €	23.019
WE 7	3. Obergeschoss	138.73	3.110.000 €	22.418	3.461.600 €	24.952
WE 8	3. Obergeschoss	172.86	3.875.000 €	22.417	4.289.000 €	24.812
WE 7+8	3. OG zusammengelegt	311.59	6.985.000 €	22.417	7.632.400 €	24.495
WE 9	Dachgeschoss	119.79	2.865.000 €	23.917	3.216.600 €	26.852
WE 10	Dachgeschoss	149.95	3.585.000 €	23.908	3.999.000 €	26.669
WE 9+10	Dachgeschoss zusammengelegt	269.74	6.450.000 €	23.912	6.966.000 €	25.825

Kaufpreise im fertigen Zustand, ohne Berücksichtigung von Steuervorteilen. Enthalten: Kaufpreis Sondereigentum und anteiliger Sanierungsbeitrag an die WEG. Stellplätze: 80.000 € je Stellplatz (6 verfügbar). Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Warum ein Denkmal steuerlich anders ist

Der Staat beteiligt sich am Erhalt von Baudenkmalern – und zwar nicht nur bei Kapitalanlegern, sondern ausdrücklich auch, wenn Sie selbst einziehen. Das Carlton ist ein Einzeldenkmal. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Landeshauptstadt München vom 28.12.2022 und die Zusicherung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 03.02.2023 liegen vor.

bis 90 %

der begünstigten
Sanierungsaufwendungen absetzbar – §
10f EStG, 10 Jahre je 9 %

240 - 940 T€

abschreibungsfähiger Betrag je Einheit,
je nach Größe und Option

42 / 47,5 %

Modellrechnung bei zwei typischen
Grenzsteuersätzen

Nach § 10f EStG können Sie bei Selbstnutzung 10 Jahre lang jeweils bis zu 9 % der begünstigten Aufwendungen als Sonderausgaben abziehen – in Summe bis zu 90 %. Nach Abschluss der Arbeiten stellt der bauleitende Bauingenieur die Belege zusammen; die Bescheinigung wird beim Amt für Denkmalschutz beantragt, das Finanzamt ist daran gebunden. Wichtig: Begünstigt sind nur Arbeiten, die nach dem Notarvertrag ausgeführt wurden – auf den Grundbucheintrag kommt es nicht an, wohl aber auf den Zeitpunkt des Kaufs. Je früher Sie kaufen, desto größer der begünstigte Anteil.

Für das Carlton sind nach Vorausschau der Projektbeteiligten rund 70 % der Sanierungskosten am Gemeinschaftseigentum und rund 40 % der Ausbaukosten im Sondereigentum steuerlich begünstigt. Die folgende Seite zeigt, welcher Betrag daraus je Einheit abschreibungsfähig ist – und was das bei zwei typischen Grenzsteuersätzen wert ist (47,475 % entspricht dem Spitzensteuersatz von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag).

AfA-Basis und Steuervorteil je Einheit

EINHEIT	AFA-BASIS A	VORTEIL A (42 %)	AFA-BASIS B	VORTEIL B (42 %)	VORTEIL B (47,5 %)
WE 1	242.480 €	91.657 €	367.080 €	138.756 €	156.844 €
WE 2	242.830 €	91.790 €	373.590 €	141.217 €	159.626 €
WE 11	321.160 €	121.398 €	486.760 €	183.995 €	207.980 €
WE 3	287.560 €	108.698 €	428.200 €	161.860 €	182.959 €
WE 4	359.030 €	135.713 €	524.630 €	198.310 €	224.161 €
WE 3+4	646.590 €	244.411 €	905.550 €	342.298 €	386.919 €
WE 5	303.030 €	114.545 €	443.670 €	167.707 €	189.569 €
WE 6	376.950 €	142.487 €	542.550 €	205.084 €	231.818 €
WE 5+6	679.980 €	257.032 €	938.940 €	354.919 €	401.186 €
WE 7	304.570 €	115.127 €	445.210 €	168.289 €	190.227 €
WE 8	379.190 €	143.334 €	544.790 €	205.931 €	232.775 €
WE 7+8	683.760 €	258.461 €	942.720 €	356.348 €	402.801 €
WE 9	280.490 €	106.025 €	421.130 €	159.187 €	179.938 €
WE 10	337.400 €	127.537 €	503.000 €	190.134 €	214.919 €
WE 9+10	617.890 €	233.562 €	824.290 €	311.582 €	352.199 €

Modellrechnung mit konstantem Grenzsteuersatz, ohne Barwerteffekte – der Sonderausgabenabzug mindert die Progression, die tatsächliche Entlastung kann geringer ausfallen. Bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht begünstigungsfähig. Nach § 10f Abs. 3 EStG ist der Abzug auf ein Objekt beschränkt, bei zusammen veranlagten Ehegatten auf zwei. Alle Werte sind Prognosen auf Basis der Kostenkalkulation; maßgeblich ist allein die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde.

Wohnung 5+6, 2. Obergeschoss — zusammengelegt

SO WIRKT DER STEUERVORTEIL KONKRET

309,85 m² Wohnfläche · Kaufpreis Option B **7.132.400 €** · abschreibungsfähig rund **938.940 €**. Bei einem Grenzsteuersatz von 47,475 % ergibt das über zehn Jahre einen Steuervorteil von rund **401.186 €** – das entspricht rund 1.295 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Kaufpreis nach Steuern liegt damit rechnerisch bei rund **6.731.214 €**.

7.132.400 €

KAUFPREIS OPTION B

401.186 €

STEUERVORTEIL ÜBER 10 JAHRE
(47,475 %)

6.731.214 €

RECHNERISCHER KAUFPREIS
NACH STEUERVORTEIL

Ergänzend: Auch spätere Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen während Ihrer Besitzzeit sind bei einem Baudenkmal begünstigt. Die vollständige Übersicht für alle 11 Einheiten liegt als separates Beiblatt „Preis- und Steuerübersicht“ bei – zur Weitergabe an Ihre Steuerberaterin oder Ihren Steuerberater.

KAUFNEBENKOSTEN IN BAYERN

Grunderwerbsteuer 3,5 % – der niedrigste Satz aller Bundesländer. Notar und Grundbuch rund 1,5–2,0 %. In Summe rund 5,0–5,5 % des Kaufpreises.

HINWEIS WEG-SANIERUNGSANTEIL

Ob der an die WEG zu zahlende Sanierungsanteil in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen ist, klären wir für Ihre Einheit gemeinsam mit dem Notar. Bitte planen Sie diese Position vorsorglich ein.

Warum dieses Modell sicherer ist als ein Bauträgerkauf

Der wichtigste Unterschied: Sie sind vom ersten Tag an in einer gesicherten Rechtsposition – nicht erst nach Fertigstellung. Die Sanierung des Hauses erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft, in die Sie eintreten – nicht durch den Verkäufer. Das Kostenrisiko der Sanierung liegt bei der Gemeinschaft.

THEMA	CARLTON (WEG-SANIERUNG)	KLASSISCHES BAUTRÄGERPROJEKT
Eigentum	Sie erwerben mit Kaufvertrag und Auflassungsvormerkung sofort eine gesicherte Rechtsposition; Eigentümer werden Sie mit der Grundbucheintragung – unabhängig vom Baufortschritt.	Die Eigentumsumschreibung ist regelmäßig an die Fertigstellung und die vollständige Kaufpreiszahlung nach MaBV gekoppelt.
Finanzierung	Die Sanierung ist bei Baubeginn zu 100 % durchfinanziert.	Der Bauträger muss vorfinanzieren, bevor er Raten abrufen kann.
Kostenfluss	Baukosten werden nur nach täglich überwachtem Baufortschritt freigegeben – festgestellt durch bauleitenden Architekten und Verwalter.	Zahlung nach MaBV-Raten, unabhängig von der Detailkontrolle des Eigentümers.
Bei Störungen	Die WEG kann sofort ergänzende Handwerker beauftragen und bezahlen – das Projekt läuft weiter.	Meist langwierige und kostenträchtige Verhandlungen mit Finanzpartnern und Vertragspartnern – ohne Eigentümerstatus.
Ausführende	Generalunternehmer: Familienunternehmen seit über 25 Jahren, mit persönlicher Haftung des Unternehmers. Baubegleitende Qualitätskontrolle durch einen erfahrenen Bauingenieur.	Häufig wechselnde Nachunternehmer, Haftung auf die Projektgesellschaft beschränkt.
Transparenz	Alle Baubeteiligten werden Ihnen auf Wunsch vorab persönlich vorgestellt.	Der Bauträger benennt die Ausführenden in der Regel nicht.

Rechtlich zahlt jeder Eigentümer seinen Anteil an den Sanierungskosten entsprechend seinem Miteigentumsanteil an die WEG, nicht an den Verkäufer; wirtschaftlich ist dieser Anteil in den ausgewiesenen Gesamtpreisen bereits enthalten. Verwaltervertrag, Sanierungsverträge, Kostenkalkulation und Umlagebeschluss liegen notariell vor und werden Ihnen vollständig offengelegt; die Kalkulation enthält einen Sicherheitszuschlag.

Der Weg zu Ihrer Wohnung — Hand in Hand

Gemeinsam von der Vision zur Traumimmobilie: Wir begleiten Sie persönlich durch jeden Schritt – transparent, verbindlich und in Ihrem Tempo.

01 Erstgespräch und virtuelle Begehung

Wir klären, welche Größenordnung und welche Etage zu Ihnen passen.

02 Besichtigung vor Ort

Zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss sind bereits ausgebaut und geben das Raumgefühl hervorragend wieder – auch sie werden noch einmal auf den neuen Standard gebracht.

03 Unterlagen

Sie erhalten Baubeschreibung, Aufteilungspläne, Grundrissvarianten, Kostenkalkulation, Kaufvertragsentwurf und Bezugsurkunde – auf Wunsch stellen wir Ihnen die Baubeteiligten persönlich vor.

04 Grundrissabstimmung

Zusammenlegung, Kamin, Zimmeraufteilung, Sonderwünsche.

05 Notartermin

Der Entwurf liegt Ihnen mindestens zwei Wochen vorher vor. Mit der Beurkundung beginnt auch der steuerlich begünstigte Zeitraum.

06 Bemusterung und Ausbau

Je nach gewählter Option mit unserem Team oder mit DUGGAN.

360°-RUNDGANG ANSEHEN

141-m²-Wohnung

biganto.com/tour/41692

360°-RUNDGANG ANSEHEN

Dachgeschoss, zusammengelegt

biganto.com/tour/41887

Steinheilstraße 1, 80333 München



Lageplan M 1:1000 · Flurstück im Kunstareal der Maxvorstadt, zwischen Steinheilstraße und Luisenstraße.

KONTAKT

Vereinbaren Sie Ihre Besichtigung.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Marco Schlittmeier
Marcel Neukamm
Helmut Estate GmbH
office@helmutestate.de

VERKÄUFERIN

Maxpalais 1 GmbH
Südliche Münchner Str. 2 · 82031 Grünwald

INNENAUSBAU & EINRICHTUNG

Duggan Küche + Einrichtung, Maximiliansplatz 17 ·
80333 München

WEG-VERWALTUNG

Kaeser Hausverwaltungs GmbH

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers, den Eingabeplänen der Architekten, der Aufmaßberechnung vom 30.04.2024 sowie den Entwurfsplanungen. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Visualisierungen und Möblierungsvorschläge sind freie künstlerische Darstellungen und nicht Vertragsgegenstand. Im Zuge der weiteren Planung sind Änderungen an Architektur, Material und Ausstattung möglich; maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundete Baubeschreibung und die behördlich genehmigten Aufteilungspläne. Flächenangaben nach Aufmaß sind gerundet; Grundflächen im Keller-, Balkon-, Terrassen- und Dachbereich zwischen 1,0 m und 2,0 m Höhe sind zu 50 % berücksichtigt. Zwischenverkauf und Änderungen der Preise bleiben vorbehalten. Steuerliche Aussagen sind unverbindliche allgemeine Informationen und ersetzen keine individuelle steuerliche Beratung. Die Höhe der begünstigten Aufwendungen ergibt sich abschließend aus der Bescheinigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde; das Finanzamt ist an diese Bescheinigung gebunden, prüft die übrigen steuerlichen Voraussetzungen jedoch eigenständig. Eine Haftung für den Eintritt von Steuervorteilen wird nicht übernommen. Bitte lassen Sie Ihre persönliche Situation durch Ihre Steuerberaterin oder Ihren Steuerberater prüfen.