



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

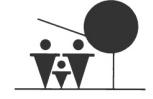


Tel. 089/444 55 66 0  
info@ritter-bautraeger.de



www.ritter-bautraeger.de

**RITTER**  
Bauträger & Immobilien GmbH





## LAGEBESCHREIBUNG

IM HERZEN VON MÜNCHEN AM VIKTUALIENMARKT



Historisch und pulsierend, im Herzen von München, befindet sich diese ausgezeichnet gelegene Wohnung, unmittelbar am Viktualienmarkt und an der Grenze zum Glockenbachviertel.

Die Lage zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Münchens und die einmalige Kombination aus Geschäften des täglichen Bedarfs, Theatern und erstklassiger Gastronomie erfreut jeden Kulturinteressierten.

Der Gärtnerplatz mit seinem lebendigen Flair und dem bekannten klassizistischen Gärtnerplatztheater befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Das Stadtzentrum, der Marienplatz, der Odeonsplatz wie auch der Max-Josef-Platz mit seiner Oper und der angrenzenden Maximilianstraße befindet sich alles in fußläufiger Nähe.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Die große Auswahl an S- wie auch U-Bahnen vom Marienplatz oder dem Isartor aus bringt Sie in alle Gegenden Münchens wie auch zum Flughafen oder an die bayrischen Seen, um ein entspanntes, sommerliches Wochenende zu genießen.

## DISTANZEN

IM HERZEN VON MÜNCHEN AM VIKTUALIENMARKT



### Zu Fuß

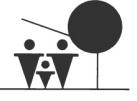
<u>Viktualienmarkt</u>	01 Min.
<u>Isartor (S-Bahn 1,2,3,4,6,7,8)</u>	04 Min.
<u>Gärtnerplatz</u>	04 Min.
<u>Marienplatz (S-Bahn 1,2,3,4,6,7,8, U-Bahn 3,6)</u>	05 Min.
<u>Isar</u>	07 Min.
<u>Max-Josef-Platz</u>	10 Min.
<u>Praterinsel</u>	04 Min.

### Mit dem Rad

<u>Englischer Garten / Eisbachwelle</u>	08 Min.
<u>Hauptbahnhof</u>	09 Min.

### Mit dem Auto

<u>Flughafen München</u>	29 Min.
<u>Starnberger See</u>	40 Min.
<u>Garmisch-Partenkirchen</u>	60 Min.



## OBJEKTBESCHREIBUNG

### WOHNGEBAUDE

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem attraktiven und gepflegten Mehrfamilienhaus im 3. Obergeschoss.

Die Lage des Gebäudes ist exzentrisch! Zentral und dennoch ruhig in einen idyllischen Innenhof ausgerichtet, unmittelbar am Viktualienmarkt und nur wenige Schritte vom Marienplatz und Gärtnerplatz entfernt.

### WOHNUNG

Die stilvolle Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und dank einer Deckenhöhe von 2,80 m über ein lockeres und attraktives Wohnklima. Auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich die Räume in einem perfekten Zusammenspiel aus Großzügigkeit und Gemütlichkeit.

Ein Vorraum mit reichlich Platz für eine Garderobe bildet den Empfang und Eingang der Wohnung. Sie geht in einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Wohnküche über. Die Einbauküche verfügt über vollen Komfort, mit allen elektrischen Geräten und jeglichem Essgeschirr.

Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer mit Austritt auf die beiden Südbalkone, absolut harmonisch und ruhig in den Innenhof gerichtet.

Die beiden im Jahr 2014 komplett renovierten Badezimmer, wovon eines ein Duschbad mit WM-Anschluss und Trockneranschluss ist und das andere Badezimmer hingegen mit einer Badewanne und viel Fläche reizt. Beide Badezimmer verfügen über jeglichen Komfort und Fußbodenheizung.

Eine kleine Abstellkammer in der Wohnung bietet praktische Lagerfläche. Für weitere Gegenstände steht Ihnen zusätzlich ein großzügiger Keller zur Verfügung.

Ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage kann optional angemietet werden und rundet dieses exklusive Angebot ab.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und einer attraktiven Möblierung eingerichtet und wird mit allen Gebrauchsgegenständen (Bettwäsche, Essgeschirr, Handtücher, Waschmaschine, Trockner) vermietet. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgelegt.

## OBJEKTDATEN

### GEBAUDE UND LAGE

Adresse	Frauenstr. 20 in 80469 München
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr	1920
Aufzug	ja

### WOHNUNG

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3. OG
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Zimmer	3 zzgl. Wohnküche
Schlafzimmer	2
Bäder	2
Einbauküche	ja, komplett ausgestattet
Balkon/Loggia/Terrasse	2 Balkone in Richtung Innenhof
Bezug	01.10.2024
Renovierungen	Bäder in 2014
Keller	ja, zzgl. Abstellkammer in der Wohnung
Stellplatz	1, Tiefgarage, Duplex oben, optional



## OBJEKTDATEN

### AUSSTATTUNG

Ausstattung	gehoben
Zustand	äußerst gepflegt und renoviert
Möblierung	rundum eingerichtet
Einrichtung	jegliche Gebrauchsgegenstände (Geschirr, Bettwäsche, Handtücher..)
Netzwerk	Internet

### ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Gas
-------------	-----

### MIETPREIS

monatliche Warmmiete	<b>3.600 €</b>
TG-Stellplatz (Duplex oben)	<b>optional (150 €)</b>
Nebenkostenvorauszahlung	<b>inklusive (außer Strom)</b>
Kaution	3 Monatsmieten
Provision	provisionsfrei

### ALLGEMEINES

Auftragsart	im Alleinauftrag
Besichtigungen	individuell, nach vorheriger Abstimmung
Objektbetreuer	Frau Natalie Ritter

## FOTOS



Außenansicht



## FOTOS



Innenhofansicht mit 2 Balkonen

## FOTOS



ausgezeichneter Schnitt

Schlafbereiche in Richtung Innenhof





**FOTOS**



**FOTOS**



Wohnküche





## FOTOS



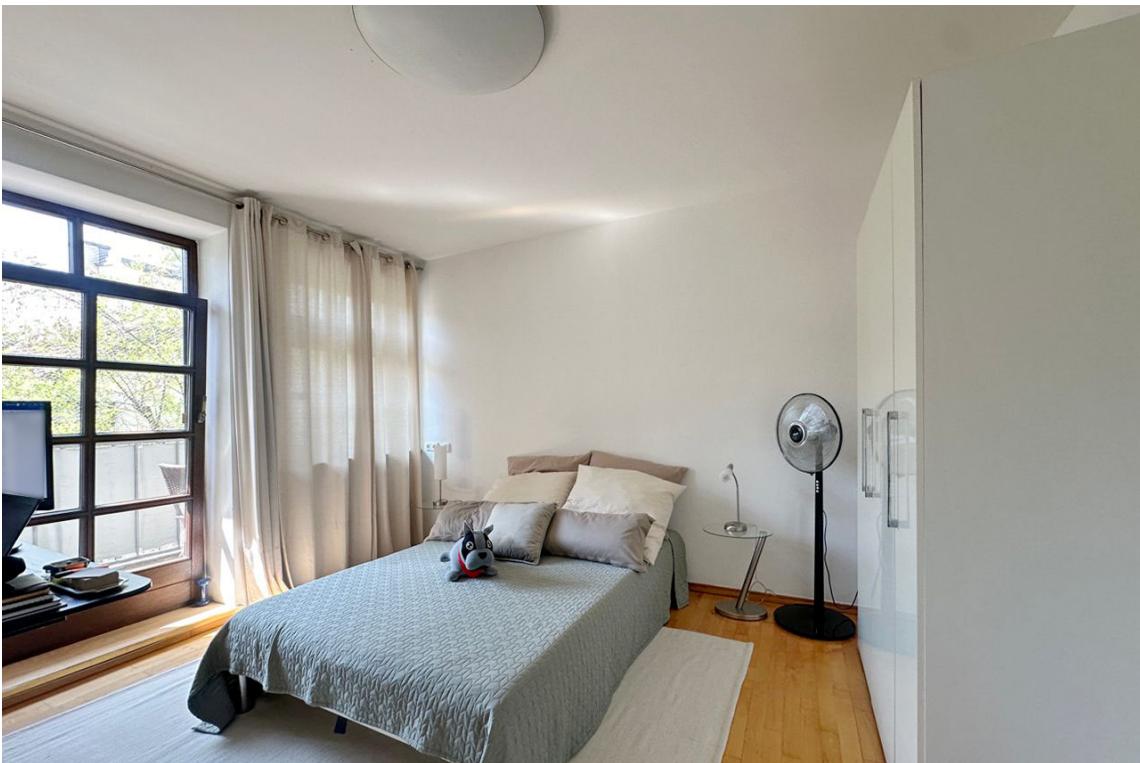
Schlafzimmer

## FOTOS



2 Südbalkone in Richtung Innenhof

Schlafzimmer



Badezimmer

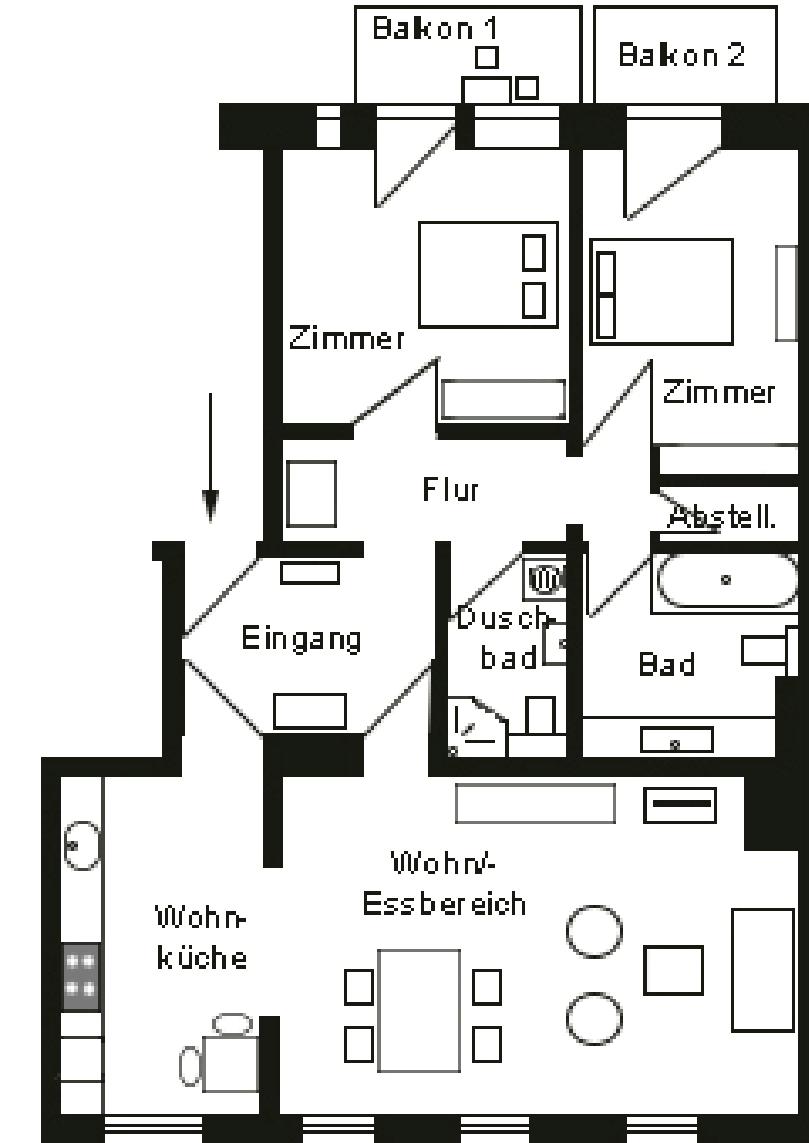




## FOTOS



Duschbad



GRUNDRISS  
Wohnung





## NOTIZEN



## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

#### A. Allgemeine Informationen zu Ihrem Vertragspartner

**Angaben gemäß § 5 TMG:**

Vertreten durch: Geschäftsführer Stephan Ritter

## Kontakt

Telefon: +49 (089) 444 55 66 - 0, Telefax: +49 (089) 444 55 66 - 10, E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 9.30 - 18.00 Uhr, Sa. + So. nach Vereinbarung

**Registereintrag** Eintragung im Handelsregister, Registergericht: Amtsgericht München, Registernummer: HRB 105804

Aufsichtsbehörde: IHK München Berufskammer: IHK München Umsatzsteuer-ID: DE 163 923 895

## B. Informationen zu Ihrem Maklervertrag

### **Wesentliche Leistungsmerkmale**

Wesentliche Leistungsmerkmale  
Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Alle unsere Angaben und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie, den Adressaten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objektentgänger zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

### C. Informationen über das Zustandekommen des Vertrages

Ein Maklervertrag zwischen Ihnen und uns, der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, kommt zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebotes unserer Firma per Email, Telefon, Telefax oder Brief von unserem Vermittler weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen und unser Vermittler daraufhin mit Ihnen in Kontakt tritt.

#### D Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

## Widerrufsbelehrung

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der Widerruf ist zu richten an:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0 Fax 089/444 55 66-10 Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.



## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

- Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung/en: \_\_\_\_\_
- Bestellt am \_\_\_\_\_ / Erhalten am \_\_\_\_\_
- Name des/der Verbraucher/s
- Anschrift des/der Verbraucher/s
- Unterschrift des/der Verbraucher/s (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

### E. Kontakt

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
GF Stephan Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Ansprechpartner Frau Natalie Ritter  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)



### F. Besichtigungen

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Wir möchten Sie höflich bitten, die Privatsphäre zu wahren und einen Besichtigungstermin mit uns individuell abzustimmen.

### G. Copyright

Sämtliche Texte, Bilder und andere veröffentlichten Informationen unterliegen -sofern nicht anders gekennzeichnet- dem Copyright der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH oder werden mit Erlaubnis der Rechteinhaber veröffentlicht.

Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.



## FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN

SEIT 1988

Verkauf / Vermietung Ihrer Immobilie / Grundstück

Wohn- und Gewerbeimmobilien

Bauträgerschaft

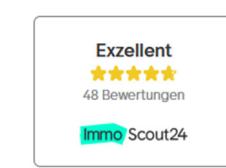
Abklärung baurechtlicher Fragen

Durchführung von Behördengängen

Leitung von Renovierungen

Hausverwaltung

Notariatsrat a.D. - Beratung in notariellen Angelegenheiten



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen

Tel. 089/444 55 66 0  
[info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

[www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)