

München Au  
Objekt-Nr. MUC-100052



Attraktive Penthousewohnung mit Dachterrasse in unmittelbarer Nähe zur Isar - als Kapitalanlage oder zum Selbstbezug  
**PROVISIONSFREI**

Wohnfläche:	127 m <sup>2</sup>	Terrassen:	1
Zimmer :	3	Hausgeld:	€ 0,-
Badezimmer:	1		
Etage:	5		
Balkone:	1	<b>Preis:</b>	<b>€ 1.795.000,-</b>



Energieausweis: Bedarfsausweis , gültig bis 30.11.-0001

## München Au

Objekt-Nr. MUC-100052



### Objektbeschreibung:

Denkmalgeschütztes Münchner Mietshaus, viergeschossiger Walmdachbau mit polygonalem Eckerker und barockisierendem Stuckdekor aus der Jahrhundertwende (1894), aufgestockt im Jahr 1954. Weitere Merkmale sind:

- Eingetragenes Baudenkmal
- Steuervorteile bei Sanierung aufgrund der Denkmal-Afa
- Wert- und Mietsteigerungspotenzial bei den Wohnungen aufgrund guter Modernisierungs- und Sanierungsmöglichkeiten
- Fassade saniert
- Zentrale Lage im trendigen Münchner Stadtviertel Au
- Unmittelbare Nähe zu den Isarauen
- Schnelle Anbindung an die Innenstadt zu Fuß, mit dem ÖPNV und mit dem Auto
- Im Wohnzimmer wurden die abgehängte Decke entfernt und somit mehr Raumhöhe (bis 3,50 m Firsthöhe) geschaffen, um ein besseres Raumgefühl zu erreichen. Die Dachschrägen sind nicht wieder verschlossen, um einem Käufer mehrere Möglichkeiten zu eröffnen.

## München Au

Objekt-Nr. MUC-100052



### Sonstiges:

Das denkmalgeschützte typische Münchener Mietshaus der Jahrhundertwende besticht durch seinen barockisierenden Jugendstil mit Erker und Stuckdekor. Im Vordergebäude stehen vier Altbauwohnungen im Sondereigentum mit Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. In der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung wurde eine wirtschaftliche Trennung von Vorder- und Rückgebäude vereinbart. Die Kosten für die Gemeinschaftsflächen (z.B. Innenhof) werden anhand der Miteigentumsanteile (Vorder- und Rückgebäude) gemeinschaftlich getragen. Im Jahr 2004 wurden unter Denkmalaufsicht umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Fassade durchgeführt. Im Jahr 2021 wird der Innenhof neu gestaltet und lädt dann zur gemeinschaftlichen Nutzung ein. Im Einzelnen wurden in den letzten 5 Jahren nachstehende Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt: 2015 - Steildachsanierung des gesamten Daches 2015 - Neuer Fassadenanstrich 2020 - Beginn der Errichtung eines 2. Rettungsweges im Vordergebäude 2021 - Neugestaltung Innenhof (Finanzierung bereits durch Einzahlung auf Rücklagenkonto gesichert) • Hervorragende Infrastruktur • Vielfältiges Nahversorgungs- und Freizeitangebot • Hohe Lebensqualität durch die fußläufig erreichbare Isar • Breites kulturelles Angebot in der direkten Umgebung: Kino, Kleinkunst, Theater, Konzert sowie viele der bedeutendsten Museen und Sammlungen der Stadt und des Freistaats • Charmantes Wohnviertel – geprägt von historischen Häuserfassaden, einladenden Cafés, ausgezeichneten Restaurants und attraktiven kleinen Geschäften • Hohe Konzentration an Arbeitsplätzen im direkten Umfeld • Zentrale Lage in der Münchner - Au, in der Nähe vom Nockherberg und dem Mariahilfplatz

### Lage & Umgebung:

München Au  
Objekt-Nr. MUC-100052



Ansicht des Flurbereichs



Ansicht des Flurbereichs



Ansicht des Flurbereichs

# München Au

## Objekt-Nr. MUC-100052



## Allgemeine Geschäftsbedingungen:

### 1. Geltung

Die nachfolgenden Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für jeweilige Geschäftsbeziehung zwischen der Porta Mondial (im Weiteren Makler) und deren Kunden.

### 2. Vertragsgegenstand

1. Der Kunde beauftragt den Makler, für ein oder mehrere Kaufobjekte Interessenten bzw. für den Kunden Kaufobjekte nachzuweisen. Wird ein Kaufvertrag zwischen den Parteien abgeschlossen, der von dem Makler oder einem Erfüllungsgehilfen nachgewiesen worden ist, wird dem Kunden von dem Makler eine Provision in Rechnung gestellt, deren Höhe sich aus dem jeweils übermittelten Exposé ergibt.
2. Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages als sog. Doppelmakler provisionspflichtig tätig zu werden.

### 3. Provision

1. Die Provision ist für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen. Sie ist fällig mit der Unterzeichnung des Vertrages. Mitursächlichkeit genügt.
2. Der Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt oder aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes oder aus sonstigem Grund gegenstandslos oder nicht erfüllt wird.
3. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt oder das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung, oder durch Übertragung von realen oder ideellen Anteilen den Eigentümer wechselt. Kommen andere Verträge oder Vereinbarungen in einer wie auch immer gearteten Form zustande als im Angebot genannt, so wird dafür unsere Provision fällig.
4. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis bzw. dem Gesamtwert des Vertrages einschließlich etwaiger Einrichtungsablässe, Hypothekenübernahme etc.

### 4. Aufwendersersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portikosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

### 5. Mitteilungspflichten

1. Der Kunde hat dem Makler unverzüglich mitzuteilen,
  - (a) wenn sich Daten ändern (Preis, Ausstattung, Verfügbarkeit etc.);
  - (b) wenn er für längere Zeit abwesend sein werden;
2. Kommt der Kunde der o.g. Meldepflicht zu (a) nicht nach, ist er verpflichtet, dem Makler von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die darauf basieren, dass das betroffene Objekt von dem Makler angeboten wurde, obwohl es nicht oder nur noch in geänderter Konstellation verfügbar war.

## München Au

### Objekt-Nr. MUC-100052



#### 6. Mitteilung über den Abschluss eines Vertrags

1. Schließt der Kunde einen Kaufvertrag über ein Auftragsobjekt ab, hat er dies dem Makler unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Makler zwischen den Parteien vermittelt hat. Erst die Mitteilung ermöglicht es dem Makler die Überprüfung, ob der Vertragsschluss aufgrund eigener Tätigkeit erfolgte. Die Interessenten sind vom Verkäufer auf die Notwendigkeit und den Zweck Mitteilung hinzuweisen. Die Verpflichtung zur Benennung des jeweiligen Kunden des Auftragsobjekts gilt für Fall der Veräußerung nach Vertragsende für einen Zeitraum von 24 Monaten seit Beendigung dieses Vertrags fort.
2. Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Kopie des Teils der Kaufurkunde, aus welcher sich die Bestandteile des Kaufpreises ergeben.

#### 7. Fotomaterial und Verarbeitung von Daten der Auftragsobjekte

1. Der Makler ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Innenräume der Auftragsobjekte zu fotografieren und diese Fotos zur Präsentation der Auftragsobjekte zu verwenden. Die Fotos können unter anderem im Internet veröffentlicht werden. Der Makler ist auch bei nicht zustande gekommener Vermittlung berechtigt, vom Kunden die Kontaktdaten, die Adresse des Auftragsobjekts, die dazugehörigen Fotos und Exposés für einen Zeitraum von 2 Jahren nach Beendigung des Nachweisvertrags zusammen aufzubewahren und zu eigenen Vertragszwecken zu verarbeiten. Die Aufbewahrungspflicht aus anderen gesetzlichen Pflichten bleibt davon unberührt.
2. Soweit der Kunde hinsichtlich des Auftragsobjektes Fotos zur Verfügung stellt, räumt der Kunde dem Makler das einfache unentgeltliche Nutzungsrecht an den Fotos für die Maklertätigkeit ein. Das einfache Nutzungsrecht erstreckt sich jeweils auf alle Handlungen, die notwendig sind, um die Auftragsobjekte in Form von Anzeigen und Exposés in Print- und Onlinemedien darzustellen, zu präsentieren und zu verbreiten. Dazu gehören auch die Nichtnennung des Fotografen und die Kennzeichnung der Fotos mit einem sichtbaren Wasserzeichen oder Logo des Maklers.
3. Der Kunde steht dafür ein, dass die vom Kunden übermittelten Fotos frei von Rechten Dritter sind bzw. diesem die Rechte zur Nutzung unter den o.g. Bedingungen gewährt wurden. Sollte der Makler wegen der Verletzung der Rechte Dritter in Bezug auf die vom Kunden übermittelten Fotos in Anspruch genommen werden, stellt der Kunde den Makler von allen damit in Verbindung stehenden Kosten frei.

#### 8. Energieausweis

Dem Kunden ist die Pflicht zur Wiedergabe des Energieausweises im Exposés und Anzeigen bekannt. Der Kunde stellt den Makler von allen Ansprüchen, welche aus fehlerhaften bzw. vom Kunden nicht gelieferten Angaben im Rahmen der Vermittlung des Objektes beruhen, frei; dies gilt insbesondere für mögliche Rechtsverfolgungskosten.

#### 9. Dauer und Kündigung des Auftrags

Der Nachweisvertrag ist unbefristet. Er kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Textform.

# München Au

## Objekt-Nr. MUC-100052



### 10. Haftung des Maklers

1. Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen haftet der Makler nicht - egal aus welchem Rechtsgrund - für die leicht fahrlässige Verletzung von Pflichten durch den Makler, dessen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Bei leicht fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten beschränkt sich die Haftung des Maklers der Höhe nach auf den typischen vorhersehbaren Schaden. Für leicht fahrlässig verursachte Pflichtverletzungen, oder für leicht fahrlässig verursachte Schutzpflichtverletzungen haftet der Makler nicht.
2. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vom Kunden gestellten Bilder, Daten und sonstigen Unterlagen (Gutachten, Energieausweis etc.).
3. Der Makler prüft weder noch haftet dieser für die in diesen Unterlagen enthaltenen Sachaussagen.
4. Die vorstehenden Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht in Fällen verschuldensunabhängiger Haftung, insbesondere nach dem Produkthaftungsgesetz, bei verschuldeten Körper- und Gesundheitsschäden oder Verlust des Lebens.

### 11. Urheber- & Nutzungsrecht

1. Unabhängig von Schöpfungshöhe vereinbaren die Parteien, dass das Exposé und dessen Inhalt als persönliche geistige Schöpfung einzustufen ist und das Urheberrecht Anwendung findet.
2. Eine Änderung, Reproduktion oder Nachahmung ist soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen.
3. Die Übertragung von Nutzungsrechten an Dritte und/oder Mehrfachnutzungen bedürfen der Einwilligung des Maklers.

### 12. Nebenabreden und Salvatorische Klausel

1. Änderungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.
2. Sollte ein Teil des Nachweisvertrags unwirksam sein oder werden, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Regelungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommen.

### 13. Rechtswahl und Gerichtsstand

1. Es gilt das materielle Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Für Streitigkeiten, die in Zusammenhang mit diesem Vertrag oder dessen Gültigkeit stehen, sind ist sofern der Kunde ein Kaufmann, eine juristische Personen des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliche Sondervermögen mit Sitz in Deutschland ist, gilt der Sitz des Maklers als Gerichtsstandort als vereinbart. Dies gilt nicht, soweit sich ein zwingender Gerichtsstand aus der Belegenheit der Sache ergeben sollte. Die ausschließliche Zuständigkeit der vorgenannten Gerichte wird ebenfalls vereinbart, wenn der Kunde ein Unternehmer mit Sitz in der Europäischen Union außerhalb Deutschlands, der Schweiz, Norwegen oder Island ist.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird - soweit gesetzlich zulässig - die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine andere, wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt im Falle einer Vertragslücke.
4. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel.

# München Au

## Objekt-Nr. MUC-100052



### Datenschutzhinweis

Der AN erhebt und speichert nur die Daten, welche für die Ausführung der Bestellung und Vertragsabwicklung notwendig sind. Der AN unternimmt die wirtschaftlich und technisch zumutbaren und möglichen Vorkehrungen, um einen unbefugten Zugriff Dritter auf diese Daten zu verhindern. Mit Absendung der Bestellung stimmt der AG einer Speicherung seiner personenbezogenen Daten zu.

### 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

Porta Mondial  
Porta Mondial GmbH  
Ludwigstraße 8  
D-80539 München  
T. +49 89 20 60 21 106  
E-Mail: [info@portamondial.com](mailto:info@portamondial.com)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### 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.



München Au  
Objekt-Nr. MUC-100052



**Widerrufsformular**

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:  
Porta Mondial, Ludwigstraße 8, D-80539 München

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über  
den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*):

.....

.....

(Name der Ware, ggf. Bestellnummer und Preis)

Bestellt am (\*)

.....

erhalten am (\*)

.....

Name und Anschrift des/der Verbraucher(s)

.....

.....

.....

E-Mail des/der Verbraucher(s)

.....

Datum

.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

(\*) Unzutreffendes streichen.