

VICTORIA

LIVING
INTERIOR





Orleansstraße 41

ABSOLUTE RARITÄT! LUXURIÖS SANIERTES
„OH LA LA“-ALTBAU-SCHMUCKSTÜCK
IM BEGEHRTEN FRANZOSENVIERTEL IN HAIDHAUSEN

A photograph of a city square. In the foreground, there is a large, vibrant flower bed filled with tulips in various colors including white, red, orange, and purple. To the left, a stone fountain with two tiers stands prominently. In the background, a grand, classical-style building with a pediment and arched windows is visible. The sky is blue with some light clouds. A semi-transparent orange rectangular box is overlaid in the center of the image, containing text.

Normierter
Einheitslook?
No Thanks!



6	Objektdaten
8	Lage
12	Objektbeschreibung
15	Ausstattung
22	Grundriss
24	Eindrücke
40	Kontakt
42	Victoria Living Interior



1 HISTORISCH GEPRÄGTES AMBIENTE.
2 EIN BEGEHRTER ALTBAU ZUM VERLIEBEN.

OBJEKTDATEN

Grunddaten

Adresse	Orleansstraße 41, 81667 München
Stadtteil	Haidhausen
Etage	3. Obergeschoss
Gesamtetagen	E + 4 + D
Lift	nein
Baujahr	1904
Denkmal- / Ensembleschutz	ja, Denkmalschutz
Zustand	Erstbezug nach luxuriöser Sanierung
Verfügbar	sofort

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 112,39 m ²
------------	---------------------------

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Einbauküche	ja
Balkon/Terrasse	ja
Bodenart	originaler Fischgrät-Parkettboden
Fensterart	Kunststofffenster, Doppelverglasung





Eigentümergeinschaft

Miteigentumsanteil	86/1.000stel
Wohneinheiten (WEG)	12
Gewerbeinheiten (WEG)	1
Instandhaltungsrücklage gesamt	€ 10.000,00 (Stand: 31.12.2021)
Instandhaltungsrücklage anteilig	€ 860,00 (Stand: 31.12.2021)
Wohngeld	€ 223,12

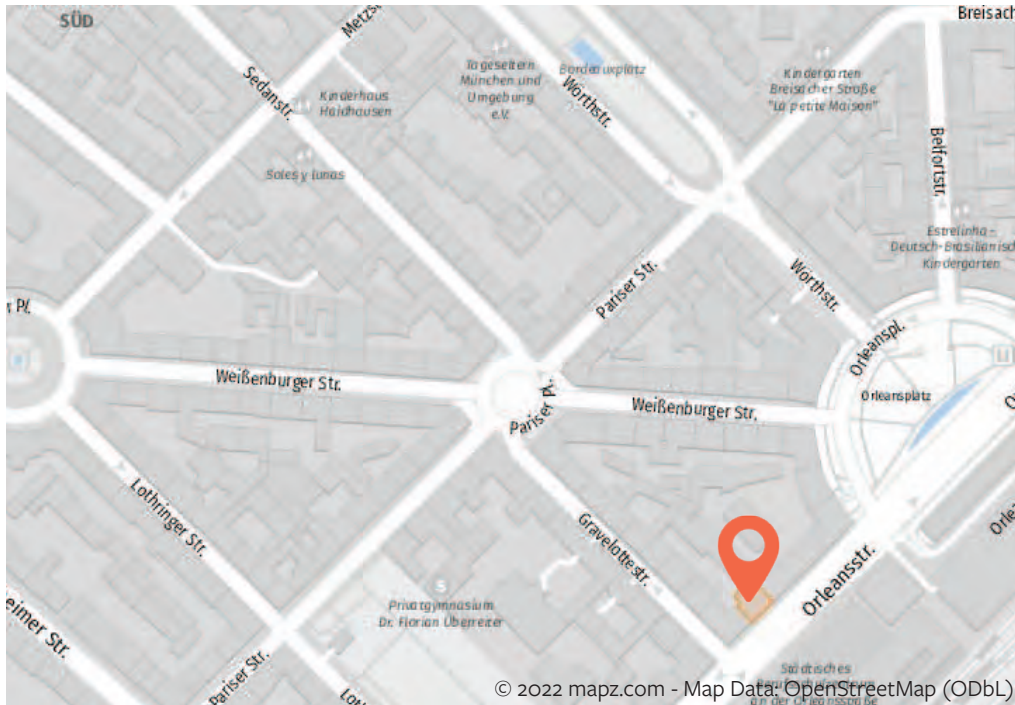
Heizung und Energie

Energieausweis aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich.









Kaufpreis

Kaufpreis	€ 1.850.000
Käuferprovision	Provisionsfrei!





Umgebungsinformationen

-  Lage des Objekts
-  Ostbahnhof Bildungszentrum (Linie 94, 155), ca. 1 Gehminute
Ostbahnhof (Linie 54, 58, 62, 149), ca. 3 Gehminuten
-  Ostbahnhof (Linie 19, 21), ca. 3 Gehminuten
-  Ostbahnhof (Linie U5), ca. 4 Gehminuten
-  München Ost (Stammstrecke), ca. 3 Gehminuten
-  München Ost, ca. 3 Gehminuten
-  Ca. 30 Minuten mit dem PKW, ca. 35 Min. mit der S-Bahn
-  Autobahnanschluss A8, ca. 6 Minuten mit dem PKW

LAGE

Wer Haidhausen liebt, möchte im Franzosenviertel wohnen! Denn es gibt nicht viele Lagen, die fast alles haben – mitten in der City und dennoch entspannt.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer der beliebtesten und wohl begehrtesten Wohngegenden der Landeshauptstadt München, inmitten des wunderschönen, charmanten Franzosenviertels und angrenzend an das futuristische Werksviertel, welches ein außergewöhnliches, neues Stadtquartier ist, welches Leben, Wohnen und Arbeiten auf einzigartige Weise verbindet.


Prächtige Bauten aus der Jahrhundertwende und viel Grün spiegeln die Eleganz und den besonderen Charakter der Haidhausener Umgebung wider.

Neben allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in nächster Umgebung unter anderem schicke Restaurants und Cafés, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und elegante Geschäfte, die zum entspannten Einkaufsbummel einladen. Wohnungen in diesem Viertel, insbesondere Altbau-Schmuckstücke, sind eine absolute Rarität und besonders gefragt, da sie vor allem durch die fußläufige Nähe zur Isar auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert ermöglichen. Wer hier wohnt, verbindet Freizeit, Kultur, Shopping und Business auf ganz besondere Weise und weiß die vielen Vorzüge dieser Lage bald zu schätzen.

Aufgrund des nahegelegenen Ostbahnhofes ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel als optimal zu bezeichnen. Der Flughafen München ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



1 SPEKTAKULÄRER BLICK AUF DAS MÜNCHNER RIESEN-RAD. 2 UMGEBEN VON ZAHLREICHEN, DENKMALGESCHÜTZTEN ALTBAUTEN.



„Unsere Erwartungen
wurden nicht nur erfüllt,
sondern bei Weitem
übertroffen.“

Absolute Rarität! Luxuriös saniertes „Oh la la“-Altbau-Schmuckstück im begehrten Franzosenviertel in Haidhausen

„Ready-to-wear“! Sie liebäugeln schon immer mit einem Altbau-Traum, welcher von einem Interior-Team ausgestattet wurde? Et voilà! Victoria Living Interior hat diesen Altbau nur für Sie im neuen Glanz erstrahlen lassen!

Schon wer den barockisierenden, denkmalgeschützten Jugendstilbau aus 1904 von außen sieht, weiß: Es handelt sich hier um ein absolutes Juwel. Ein begehrter Altbau zum Verlieben, welcher so viel mehr Vorzüge als der Gewöhnliche bietet!

Nach einer umfassenden, exquisiten Luxus-Sanierung in höchster Qualität, lässt die Ausstattung keine Wünsche offen. Der stilvolle Umgang mit edelsten Materialien in perfekter, farblicher Abstimmung des gesamten Interieurs vereint mit zahlreichen Details & Liebe zur Exklusivität, schafft ein feines und zeitloses Wohnambiente. Sie müssen also nur noch Ihre persönliche Note in diese umwerfende Etagenwohnung bringen.

Denn klassisch und extravagant zugleich zeigt sich das neu geschaffene Raumangebot dieser beeindruckenden Wohnung durch einen perfekten, modernen Altbau-Grundriss. Das historisch geprägte Ambiente, ein originaler Fischgrät-Parkett, die wunderbare Weitläufigkeit und die ca. drei Meter hohen, beeindruckend restaurierten Stuckdecken, sowie die indirekt beleuchteten, tapezierten Lichthöfe sind nur wenige der vielen prägenden Elemente, die dieser noblen Wohnatmosphäre Weite und Leichtigkeit verleihen.

Alle Altbaumerkmale und damit der typische Charakter der „Belle Époque“ sind bei dieser Wohnung selbstverständlich erhalten geblieben und mit Fingerspitzengefühl perfektioniert worden. So wird diese extravagante Immobilie zum Sinnbild für modernes Wohnen in zeitlos schönen, herrschaftlichen Räumen.

Das Entrée vermittelt schon beginnend an der Wohnungstüre eine gewisse Festlichkeit. Über die repräsentative Diele erreichen Sie alle Räumlichkeiten der Wohnung.

Den zentralen Mittelpunkt dieser erstklassig geschnittenen Wohnung bietet sicherlich das Herzstück.



Der imposante, offen gestaltete Küchenbereich mit einer High-End-Küche, die als Meisterstück gelten darf. Mit ihrer exklusiven Vollausrüstung bietet die hochmoderne Bulthaup-b3-Küche, u.a. mit einem Weinkühlschrank und einer Steintheke, Kocherlebnisse auf höchstem Niveau und verbindet damit im Grunde zwei Epochen in Perfektion.

Von hier aus gelangen Sie auch auf den charmanten Balkon zum ruhigen Innenhof, welcher einer Dachterrasse unter freiem Himmel gleicht.

Im Masterbad erreicht die edle Atmosphäre einen Höhenpunkt. Wie in der Küche gehen auch hier Raumumgebung und Ausstattung eine raffinierte Verbindung ein. Besondere Eye-Catcher ist neben der freistehenden, in „Fornasetti-Wolken eingebettete“ Badewanne, der maßgeschreinerte Doppel-Waschtisch. Das Wellness-Badezimmer verspricht entspannende Momente voller Ruhe, in denen der Blick gedankenverloren in den alten Baumbestand des ruhigen Innenhofs fallen kann.

Betreten wird diese Oase über eine Flügeltüre im Schlafbereich, zu welchem ebenso ein hochwertig geschreinerter, mit Stoff bezogener Kleiderschrank gehört, in welchem sogar die Innenfächer hinter den weich gepolsterten Fronten beleuchtet sind. Wer sich hier aufhält, sollte es nicht eilig haben: Hier wurde ein bezaubernder Rückzugsort geschaffen, in dem man sich nur allzu gerne aufhält.

Gegenüberliegend finden Sie das herrschaftliche Wohn- und Kinderzimmer mit spektakulärem Blick auf das Münchner Riesenrad. Als „Kirsche auf der Torte“ rundet sicherlich noch das wunderschön gestaltete Gäste-Badezimmer mit einer zeitlosen, glänzenden Koi-Tapete und einem grünen, maßgeschreinernten Waschtisch dieses einzigartige Immobilienangebot ab.



1 ALTBAUWOHNUNG MIT REICHLICH PLATZ FÜR DIE GESAMTE FAMILIE. 2 GROSSZÜGIGES WOHNZIMMER MIT BLICK AUF DAS MÜNCHNER RIESENRAD IM WERKS-VIERTEL. 3 NEUE TÜR- UND FENSTERBESCHLÄGE. 4 INDIVIDUELLER STUCK IN JEDEM RAUM.

- Absolute Rarität!
- Barockisierender, denkmalgeschützter Jugendstilbau aus 1904
- Innengestaltung und entworfenes Konzept durch Victoria Living Interior
- Erstbezug nach luxuriöser Sanierung in einem „echten“ Altbau!
- Begehrte Lage im Franzosenviertel mit Isar-Nähe und idealer Infrastruktur
- Lichtdurchfluteter Wohnraum mit einem optimalen, großzügig gestalteten Altbau-Grundriss
- Charmanter, geräumiger Balkon zum ruhigen Innenhof mit Dachterrassen-Charakter unter freiem Himmel
- Moderne, offen gestaltete und vollausgestattete Bulthaup b3-Einbauküche mit einer Steintheke, einer geschreinerten Sitzbank und Gaggenau-Elektrogeräten (u.a. Weinkühlschrank, Wärmeschublade, etc.)
- Zahlreiche, historische Altbau-Merkmale (u.a. wunderschöner, restaurierter, perfekt in Szene gesetzter, antiker Kaminofen)
- Altbau-Charme, u.a. durch fast drei Meter hohe, beeindruckend restaurierte und neue Stuckdecken
- Wunderschöner, originaler Fischgrät-Parkettboden
- Flügeltüre und Kassettenfenster
- Schlafbereich mit geschreinertem, indirekt beleuchtetem Kleiderschrank und Zugang zum spektakulären Master-Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodentiefer Regendusche, indirekt beleuchteter Nische und Doppelwaschtisch
- Stylishes Gäste-Badezimmer mit bodentiefer Regendusche, indirekt beleuchteter Nische und zeitloser, beeindruckender Koi-Tapete



- Zahlreiche hochwertige und perfekt durchdachte Schreiner-Einbauten sowie maßangefertigte, schicke Rollos
- Individuell gestalteter, gepolsterter Garderobenschrank im Flurbereich mit Sitzbank und Garderoben-Paneel
- Geschreinerte Heizungsverkleidungen
- Hochwertiges, dimmbares Lichtkonzept in der gesamten Wohnung inkl. indirekt beleuchteten, mit „Jim Thompson“ tapeziertem Lichthof im Flur
- Exklusive handmade Wandlampen in der gesamten Wohnung, u.a. mit „Armani“-Stoff bezogen
- Neue Fußbodenleisten mit „Berliner Profil“ und Pinselstrich
- Neue Elektroinstallation in der gesamten Wohnung
- Neue Gas-Etagenheizung inkl. neuer Leitungsführung
- Neue Tür- und Fensterbeschläge
- Das historische Treppenhaus wird derzeit überarbeitet
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Türöffner mit Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Energieausweis aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich





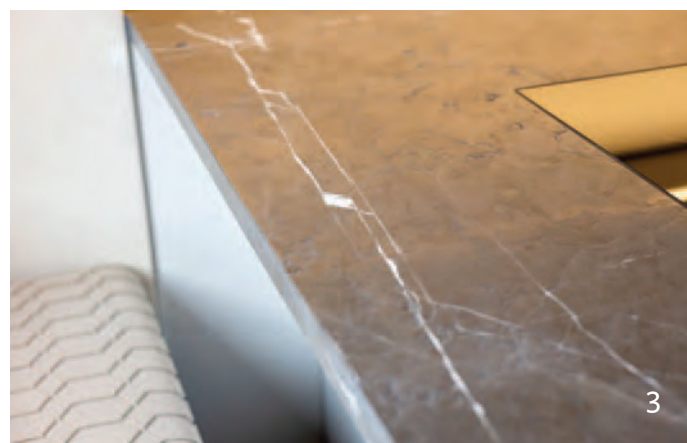
2



3

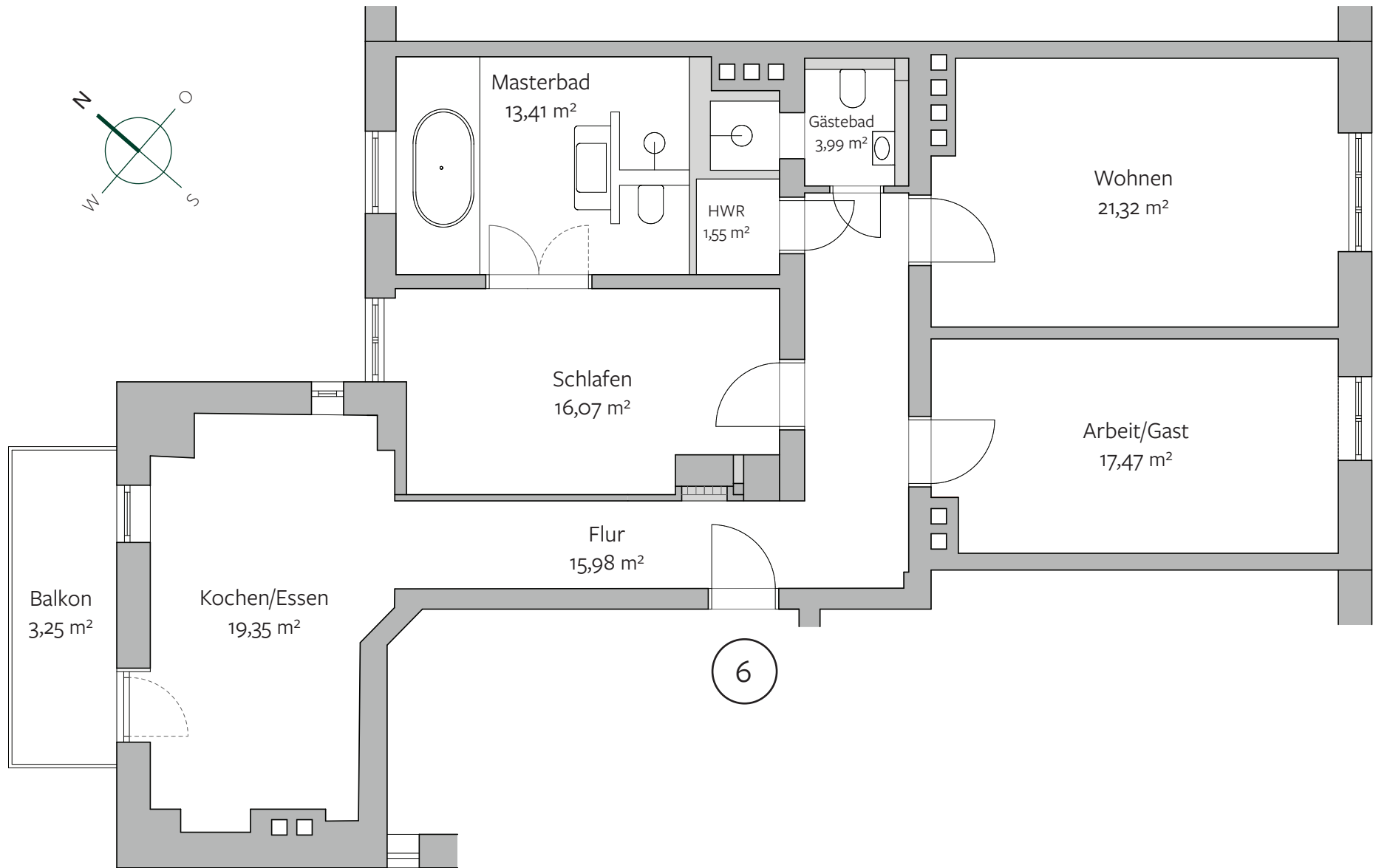
1 IMPOSANT GESTALTETER KÜCHENBEREICH MIT HIGH-END-KÜCHE. 2 BULTHAUP-B3-KÜCHE MIT BORA-KOCHFELD. 3 ESSBEREICH MIT INDIREKT BELEUCHTETER, TAPEZIERTER NISCHE UND GLASREGALBÖDEN.

1 HOCHWERTIGE, ANGEFERTIGTE RAFFROLLOS.
2 ELEKTROGERÄTE (U.A. WEINKÜHLSCHRANK, WÄRME-
SCHUBLADE ETC.) 3 STEINTHEKE MIT GESCHREINERTER
SITZBANK. 4 EXKLUSIVES WOHNAMBIENTE DURCH
„JIM THOMPSON“-TAPETE. 5 DIE NEUE, MODERNE
EINBAUKÜCHE LÄDT ALS TREFFPUNKT FÜR FAMILIE
UND FREUNDE EIN.





GRUNDRISS





1

1 PERFEKT IN SZENE GESETZTER, ANTIKER
KAMINOFEN.

Wohnungsangaben

Maßstab 1:50

	Wohnfläche in m ²
3. Obergeschoss	112,39
Wohnen	21,32
Schlafen	16,07
Kochen/Essen	19,35
Arbeit/Gast	17,47
Flur	15,98
Masterbad	13,41
Gästebad	3,99
HWR	1,55
Balkon (zu 1/2)	3,25

(Alle Flächen sind Circa-Angaben.)





1 SCHLAFBEREICH MIT INDIREKT BELEUCHTETEM KLEIDERSCHRANK. 2 BADEZIMMER EN SUITE. 3 MIT DIESEM SCHÖNEN SCHLAFZIMMER WURDE EIN BEZAUBERNDER RÜCKZUGSORT GESCHAFFEN. 4 ZWEIRÄUMIG GESTALTETER KAMINOFEN.



1



2

1 BESONDERER EYE-CATCHER: DAS WELLNESS-BADEZIMMER MIT INDIREKT BELEUCHTETEM PODEST. 2 OASE DER RUHE MIT BLICK IN DEN RUHIGEN INNENHOF. 3 FREISTEHENDE, IN „FORNASETTI-WOLKEN“ EINGEBETTETE BADEWANNE.

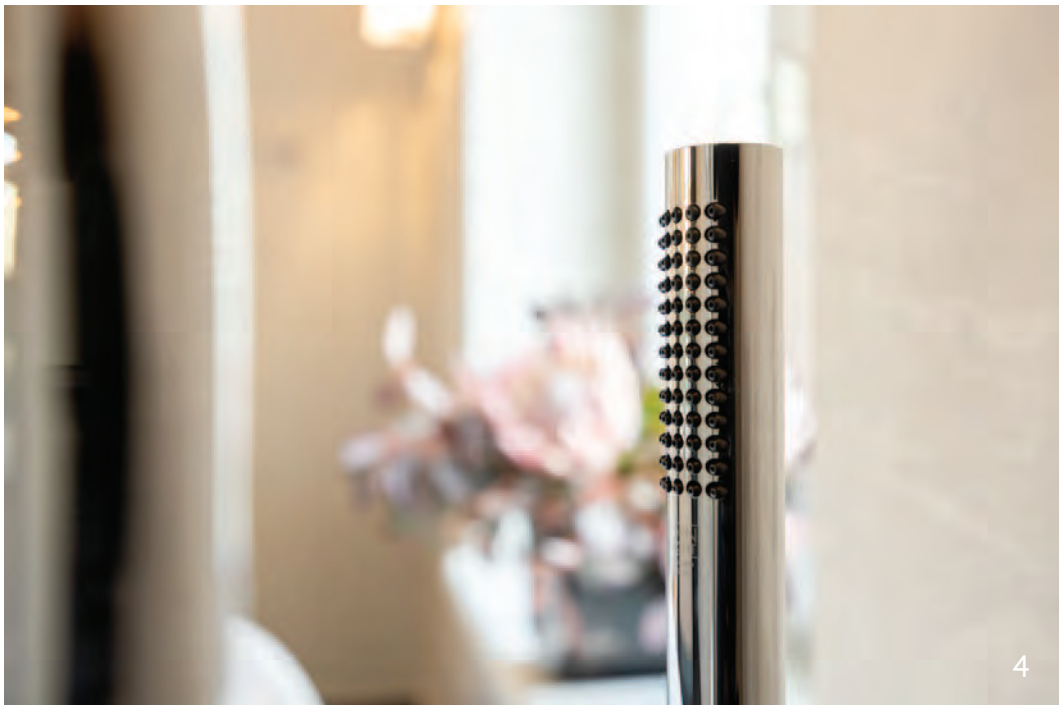


3

A photograph of a modern bathroom. In the foreground, a white, bowl-shaped sink sits on a light-colored countertop. A sleek, chrome faucet is mounted on the wall above the sink. The wall is a light, textured color. In the background, a white door with vertical glass panels is visible. A wall-mounted light fixture with a glass shade is also seen. A semi-transparent red rectangle is overlaid on the center of the image, containing a quote in a serif font.

„Eleganz heißt nicht ins
Auge zu fallen, sondern im
Gedächtnis zu bleiben.“

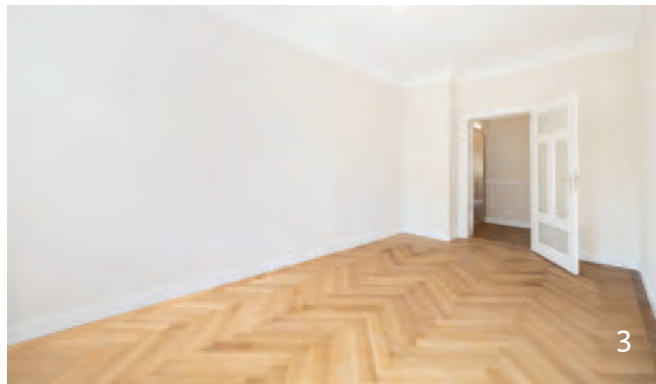




1 IM MASTER-BAD ERREICHT DIE EDLE ATMOSPHÄRE EINEN HÖHEPUNKT. 2 STILVOLLE, KLASSISCHE WANDLAMPEN.
3 „T-LÖSUNG“ MIT GESCHREINERTEM DOPPELWASCHTISCH.
4 DORNBRACHT-ARMATUREN.



Vive la différence –
Es lebe der
Unterschied.



1 GERÄUMIGES UND HELLES KINDER- BZW. GÄSTEZIMMER. 2 MODERNE HEIZUNGSVERKLEIDUNGEN MIT GELASERTEM STERNENMUSTER. 3 IN DER GESAMTEN WOHNUNG FINDET SICH EIN ORIGINALER FISCHGRÄT-PARKETT.

1 GÄSTEBADEZIMMER MIT GRÜNEM, MASSGESCHNEIDERTEN WASCHTISCH.
2 RAUMHOCH GEFLIESTE, BODENTIEFE REGENDUSCHE MIT
INDIREKT BELEUCHTETER NISCHE.





1 UND 2 RAFFINIERTE, TAPEZIERTE SCHIEBETÜRE, DIE DAS GÄSTEBADEZIMMER BEI BEDARF ZUM GÄSTE-WC UMFUNKTIONIERT. 3 BEEINDRUCKENDE, ZEITLOSE KOI-TAPETE.



1 BALKONBEPFLANZUNG EINES NAMENHAFTEN MÜNCHNER FLORISTEN. 2 DACHTERRASSECHA-
RAKTER UNTER FREIEM HIMMEL. 3 BLICK IN DEN
RUHIGEN INNENHOF. 4 HIER LASSEN SICH DIE
SONNENSTUNDEN HERVORRAGEND GENIEßEN.









2



3

1 FLURBEREICH MIT INDIREKT BELEUCHTETEM, TAPEZIERTEN LICHTHOF. 2 INDIVIDUELL GESTALTETER, GEPOLSTERTER GARDEROBENSCHRANK MIT SITZBANK. 3 EINES DER VIELEN HIGHLIGHTS DIESER WOHNUNG: DER ANTIKE KAMINOFEN.



1 HANDMADE WANDLAMPEN MIT HOCHWERTIGEM „ARMANI“-STOFF BEZOGEN. 2 DAS HISTORISCHE TREPPENHAUS DES ALTBAUS. 3 BEEINDRUCKENDE, STUCKDECKEN.





Einmal Alles bitte.

VICTORIA
LIVING



Victoria Living GmbH
Wilhelm-Keim-Str. 1
D-82031 Grünwald

SHOWROOM
Victoria Living Interior GmbH
Geibelstraße 3
D-81679 München

+49 89 414 24 09 99
hello@victorialiving.de
www.victorialiving.de





Melanie Peschel-Schönhuber

CEO

+49 179 1186682

+49 89 414240999

melanie@victorialiving.de



Jennifer Mehlstäubl

Sales Director & General Manager

+49 176 25129674

+49 89 414240999

jennifer@victorialiving.de

VICTORIA LIVING INTERIOR

VICTORIA
LIVING
INTERIOR



VICTORIA LIVING saniert und verkauft exklusive Altbauten. Jedes Objekt trägt schon im Raumdesign die eigene VICTORIA LIVING-Handschrift im „Style français“.

Dann haben Sie die Wahl: Selbst einrichten - oder von VICTORIA LIVING INTERIOR eine Welt gestalten lassen. Ihre Welt. Auf Wunsch von Möbeln und Leuchten bis zum Geschirr, zu Bad-Accessoires und der Bettwäsche. Alles vollendet aufeinander abgestimmt. Alles aus seltenen und immer exquisiten Quellen. Alles für das Leuchten in Ihren Augen.

Vereinbaren Sie einen Termin und besuchen uns in unserem Showroom in der Geibelstraße 3 in 81679 München.



