

München – Schwabing

Hochwertige, freie 3-Zimmer-Wohnung mit großen Balkonen und zwei Bädern

Objektnummer: 25391018



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,7 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Auf einen Blick

Objektnummer	25391018	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88,7 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2009		
Stellplatz	1 x Duplex, 27500 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	71.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.04.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Die Immobilie



Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Die Immobilie



Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Die Immobilie



Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Die Immobilie



Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property is financially feasible!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettosafnahmehrbetrag von 350.000 €

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Blume pflanzen
fürs Klima GROW MY TREE

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Grundrisse

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Parkstadt Schwabing besticht durch ihr modernes Design und ein großzügiges Raumgefühl. Die absolut ruhige Umgebung in einer verkehrsberuhigten Zone, die von Grünflächen umgeben ist, trägt maßgeblich zur Attraktivität der Wohnung bei.

Die Lage im 2. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2009 punktet durch die Süd-/West sowie Ost- Ausrichtung mit zwei großzügigen Balkonen. Eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse (B) wird durch die gute Isolierung, die moderne Wohnraumbelüftung und die Fußbodenheizung gewährleistet.

Neben Keller, Tiefgarage und Aufzug verfügt die vierstöckige Anlage über diverse Nebenräume z.B. für Fahrräder und Kinderwagen.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung. Die 89 qm Wohnfläche sind ideal aufgeteilt: der mit 37 qm großzügige Wohn-Essbereich inklusive Kochinsel und Zugang zum sonnigen 13 qm großen Westbalkon ist das Herzstück dieser Wohnung. Die qualitativ hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ist mit Markengeräten ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und großzügig bemessen.

Alle drei Zimmer haben bodentiefe Fenstertüren und Zugang zu einem der beiden Balkone. Ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Duschbad und die offene Diele mit Garderobennische vervollständigen das Raumangebot.

In den Wohnräumen schafft das geölte massive Eichenparkett, das frisch aufbereitet wurde, eine wohnliche Atmosphäre, die zwei Bäder sind zeitlos hell gefliest.

Klare Linien, helle Räume und eine architektonisch durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein wohnliches und zugleich funktionales Umfeld. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der für 27.500 € angeboten wird. Das Gebäude und das Gemeinschaftseigentum sind in sehr gutem Zustand.

Die Fotos zeigen eine beispielhafte Möblierung.

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Ausstattung und Details

- * Parkettboden
- * Offene Einbauküche mit Kochinsel
- * Zwei großzügige Balkone
- * Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss
- * Zusätzliches Duschbad
- * Abstellfläche/Gardarobe in der Diele
- * Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Alles zum Standort

Urban und anspruchsvoll - Wohnen in der Parkstadt Schwabing

Die Wohnanlage ist absolut ruhig gelegen, ohne Durchgangsverkehr und von Grünflächen umgeben.

Dieser Teil von Schwabing präsentiert sich als gelungene Mischung zwischen attraktivem, städtischem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Dazu tragen die zahlreich integrierten Grün- und Erholungsflächen bzw. die autofreien Innenhöfe maßgeblich bei.

Alles, was München lebenswert macht, Cafés, Restaurants, Bäckereien und Supermärkte liegen fußläufig entfernt, ebenso wie Ärzte, Apotheken und kleine Dienstleister. Der Alltag lässt sich hier bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigen.

Zahlreiche Firmen und Hightech-Unternehmen bieten attraktive Arbeitsplätze in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: die Tramlinie 23 fährt in ca. 7 Minuten zur Münchener Freiheit, wo Anschluss an die U3 und U6 besteht. Von dort aus erreicht man das Stadtzentrum in ca. 5 Minuten. Über die nahegelegene A9 gelangt man schnell auf den Mittleren Ring und in ca. 30 Minuten zum Airport.

Auch für Familien ist die Lage attraktiv: mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld.

Ein modernes Stück Schwabing mit klarer Struktur und hoher Wohn- und Lebensqualität.

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25391018 - 80807 München – Schwabing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com