

München - Isarvorstadt

# Junges Wohnen Viktualienmarkt / Glockenbach – Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit flexiblem Grundriss

Objektnummer: 26023005



KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

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

Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26023005	Kaufpreis	769.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69,3 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1949	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie- verbrauch	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Die Immobilie

WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 300.000 €

3,30% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,05% p.a.	3,11% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,30% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	3,99% p.a.

Stand 02.03.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen fürs Klima

GROW MY TREES

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt

## Grundrisse



Kein plan. nicht maßstab.



Kein plan. nicht maßstab.

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: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

## Ein erster Eindruck

Im Zentrum des begehrten Glockenbachviertels, in absoluter Bestlage, befindet sich diese hochwertig im Jahr 2024 hochwertig renovierte Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell ist die Einheit als großzügige 2-Zimmer-Wohnung konzipiert, bietet jedoch aufgrund ihres durchdachten und großzügigen Grundrisses ein hervorragendes Potenzial für eine Umgestaltung in eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung. Dadurch entsteht eine besonders flexible Nutzungsmöglichkeit – ideal für ein modernes WG-Konzept, oder für kleine Familien.

Die Wohnung liegt ruhig und geschützt im Innenhof eines gepflegten Wohnensembles und vereint damit eine seltene Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Privatsphäre.

Der Zugang erfolgt über einen separaten Hauseingang mit eigenem Aufgang – ein Detail, das der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht und ein Gefühl von Eigenständigkeit vermittelt. Es handelt sich hierbei um einen Treppenaufgang, der ausschließlich diese Wohnung erschließt und damit einen nahezu hausähnlichen Zugang bietet.

Der großzügige Grundriss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet zugleich interessante Möglichkeiten zur Neuaufteilung. Durch eine Anpassung des Grundrisses lässt sich problemlos ein zusätzliches Zimmer schaffen, wodurch sich die Wohnung ideal für eine Nutzung als 3-Zimmer-Einheit eignet. In diesem Zuge kann das derzeitige Schlafzimmer hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden – eine attraktive Lösung für Homeoffice oder Besuch.

Ein angenehmes Wohngefühl und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein

stilvolles Ambiente mit hohem Wohnkomfort. Das moderne Badezimmer ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die umfassende Renovierung im Jahr 2024 wurde mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail realisiert. Hochwertige Materialien, moderne Technik sowie ein harmonisches Farb- und Lichtkonzept schaffen ein wohnliches Ambiente – ideal für Menschen, die städtisches Leben mit Komfort verbinden möchten oder für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Lage und Entwicklungspotenzial legen.

Das Glockenbachviertel zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Stadtteilen Münchens. Kleine Läden, Cafés, Restaurants und die Nähe zur Isar prägen das Viertel ebenso wie seine zentrale Anbindung und das besondere Lebensgefühl, das hier spürbar ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem zwei Diskotheken – ideal für Nachtschwärmer und alle, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Durch die flexible Grundrissgestaltung eignet sich diese Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch für WGs, kleine Familien oder Käufer, die zusätzlichen Raum für Arbeiten und Gäste wünschen – und dabei das urbane Leben in einer der besten Lagen Münchens genießen möchten.

**Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

## Ausstattung und Details

- \* Hochwertiger Parkettboden
- \* Einbauküche
- \* Einbauschränk
- \* Bad mit Fenster
- \* Gäste WC / Waschmaschinenanschluss

**Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens – mitten in der Isarvorstadt, nur einen Steinwurf vom Gärtnerplatz entfernt. Das Viertel gehört zu den lebendigsten und charmantesten Stadtteilen der Landeshauptstadt und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl, kultureller Vielfalt und historischer Bausubstanz.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Boutiquen, Cafés mit Charakter, Szenebars und ausgezeichneten Restaurants. Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch auf dem Viktualienmarkt oder ein entspannter Abend im Theater – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Auch in Sachen Infrastruktur lässt die Lage keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten, Ärztehäuser und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem gesamten Münchner Stadtgebiet.

Wer urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bester Erreichbarkeit kombinieren möchte, findet hier den idealen Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

## Weitere Informationen

**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: 26023005 - 80469 München - Isarvorstadt**

## 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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)