

München - Schwanthaler Höhe

# Zum Wohlfühlen oder Investieren: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit XXL-Balkon am Bavariapark

Objektnummer: 26036010



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

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

**Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26036010
Wohnfläche	ca. 50,14 m <sup>2</sup>
Etage	6
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>82.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>04.10.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2002</b>

Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



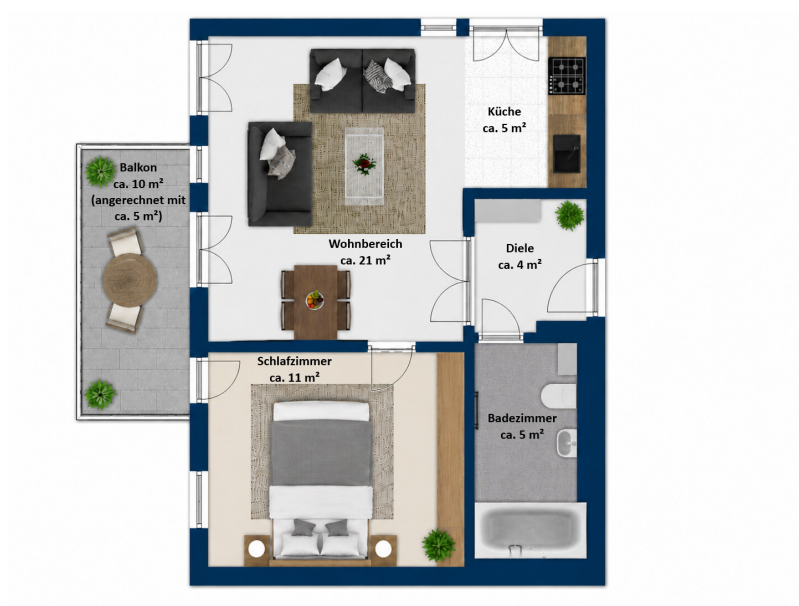
Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe

## Grundrisse



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: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2002 überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, einen eigenen Balkon und eine hervorragende Lage im gefragten Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe / Westend. Die Wohnung befindet sich in einem soliden, bezugsfertigen Zustand und bietet durch die Lage im 5. Obergeschoss ein helles und offenes Wohngefühl über den Dächern des Viertels. Wer ein modernes, urbanes Zuhause sucht, findet hier eine gute Ausgangsbasis mittendrin in einem der lebendigsten Viertel der Stadt.

Mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, entfaltet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, die sich für Singles, Paare oder Berufstätige eignet. Das Badezimmer ist gepflegt und voll nutzbar. Vom hellen Wohnbereich aus erreichen Sie den Balkon, der einen gemütlichen Rückzugsort im Freien bietet. Ein eigener Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und stellt in dieser zentralen Innenstadtlage einen spürbaren Mehrwert dar.

Ein wichtiger Faktor für alle, die Wert auf zeitgemäße Haustechnik und einen guten energetischen Standard legen: Das Gebäude wird über Fernwärme versorgt und weist laut Energieausweis die gute Energieklasse C auf. Das sorgt für einen zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Auch die Infrastruktur rundherum deckt alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab – von Einkaufsmöglichkeiten im nahen Forum Schwanthalerhöhe über die ärztliche Versorgung bis hin zur Anbindung in die City, die bequem zu Fuß erreichbar ist.

Die Wohnung steht leer und ist sofort verfügbar. Keine Wartezeiten durch laufende Mietverhältnisse: einfach ankommen, nach eigenem Geschmack einrichten und das neue Leben genießen.

Diese Wohnung vereint urbane Lebensqualität, gute Energieeffizienz und die Freude am eigenen Rückzugsort mitten im Trend-Viertel auf überzeugende Weise.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage für einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

## **Ausstattung und Details**

- \* Baujahr 2002 - modernes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 2002
- \* 5. Obergeschoss mit Personenaufzug
- \* Durchdachte Raumaufteilung auf ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Großzügiger Westbalkon mit Markise - außergewöhnlich für diese Größenklasse
- \* Einbauküche
- \* Funktionales Badezimmer
- \* großer Keller
- \* Fassadenkomplettsanierung im Jahre 2024/2025
- \* Tiefgaragensanierung im Jahre 2022
- \* Ein Tiefgaragenstellplatz
- \* Kellerabteil

\* Wohnung ist unvermietet und sofort bezugsfertig

Solide Rücklagenlage der Eigentümergemeinschaft

\* Gesamtrücklagen: 369.027,73 €

\* Anteilige Rücklage am Apartment: 4.775,22 €

Die helle, klar strukturierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter sinnvoll nutzt. Der großzügige Balkon schafft eine private Außenfläche und erweitert den Wohnraum spürbar in unmittelbarer Nähe zum Bavariapark und den Grünflächen des Westends.

Für Eigennutzer bietet sich hier die Möglichkeit, in einem der lebendigsten und gefragtesten Münchner Viertel ein dauerhaftes Zuhause zu schaffen mit sehr guter Anbindung, belebter Nachbarschaft und hoher Lebensqualität. Für Kapitalanleger steht die Lage in der Ganghoferstraße für stabile Nachfrage und nachhaltigen Wertzuwachs: Wohnungen im Westend in unmittelbarer Parknähe sind am Münchner Markt begehrt und langfristig sehr gut vermietbar.

**Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe, einem der lebendigsten, vielseitigsten und bestangebundenen Viertel der bayerischen Landeshauptstadt. Das Quartier verbindet urbanes Münchner Lebensgefühl mit einer überraschend ruhigen Wohnatmosphäre. Ein seltener Gegensatz, der das Leben hier so besonders macht. Cafés, Restaurants, Bars und kleine Läden des täglichen Bedarfs prägen das direkte Umfeld und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Der Bavariapark mit seinem Spielplatz befindet sich in nur ca. 128 m Entfernung ein grüner Rückzugsort mitten in der Stadt, ideal zum Joggen, Spazieren oder einfach Abschalten nach einem langen Tag. Die Schwanthalerhöhe ist ein Viertel, das man schnell ins Herz schließt lebendig, weltoffen und dabei angenehm bodenständig.

### VERKEHRSANBINDUNG:

Die Verkehrsanbindung ist schlicht hervorragend. Die U-Bahn-Station „Schwanthalerhöhe“ (U4/U5) liegt in nur ca. 298 m Entfernung und ist in weniger als 4 Minuten fußläufig erreichbar von dort gelangt man auf direktem Weg in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in alle wichtigen Münchner Stadtteile. Die Bushaltestelle „Ridlerstraße“ befindet sich in nur ca. 95 m Entfernung quasi vor der Haustür. Die Tramhaltestelle „Schrenkstraße“ ist in ca. 945 m erreichbar und ergänzt das bereits exzellente ÖPNV-Angebot. Mit dem Auto ist die Autobahn in ca. 1,5 km erreichbar.

### ENTFERNUNGEN:

U-Bahn „Schwanthalerhöhe“ (U4/U5): ca. 298 m / ca. 4 Minuten Fußweg

Bushaltestelle „Ridlerstraße“: ca. 95 m / ca. 1 Minute Fußweg

Bavariapark: ca. 128 m Fußweg

Autobahnauffahrt: ca. 1,5 km

Marienplatz: ca. 3 km / ca. 8 Minuten mit U-Bahn

Hauptbahnhof München: ca. 1,5 km / ca. 5 Minuten mit U-Bahn

Flughafen München: ca. 40 km / ca. 40 Minuten mit Auto

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & EINRICHTUNGEN:

VollCorner Bio (417 m), Edeka (432 m) und Aldi Süd (501 m) decken den täglichen Bedarf bequem und schnell ab. Für die Gastronomie stehen direkt in der Nachbarschaft das Café Westend (149 m), Café Nido (168 m) sowie das Wirtshaus am Bavariapark (258 m) zur

**Verfügung. Ärztliche Versorgung ist durch mehrere Apotheken und Arztpraxen in unmittelbarer Umgebung optimal gewährleistet. Bildungseinrichtungen wie Kinderkrippen und Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz.**

**Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, der unmittelbaren Nähe zum Bavariapark und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Münchner Komfort und echter Lebensqualität mittendrin und dennoch zum Wohlfühlen.**

**Objektnummer: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26036010 - 80339 München - Schwanthaler Höhe**

## **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)**