

München - Giesing

# Obergiesing zum Verlieben - modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Top-Anbindung

Objektnummer: 26036006



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing**

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

Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Auf einen Blick

Objektnummer	26036006	Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Ausstattung	Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1966		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	109.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Die Immobilie



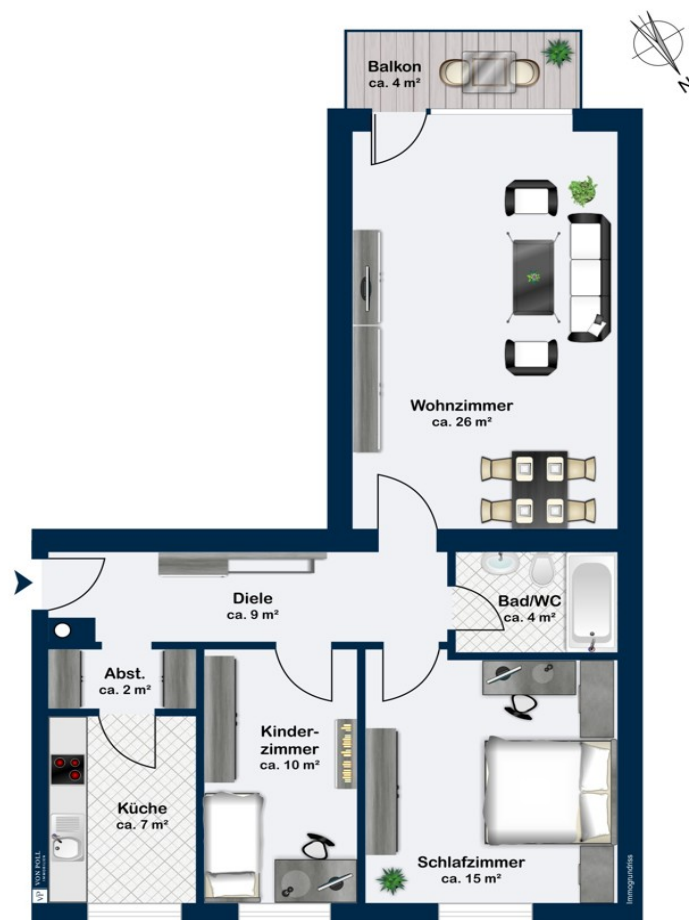
Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing

## 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: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss eines solide gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischem Münchner Wohnungsbau und hochwertig ausgeführter Modernisierung. Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfassend renoviert mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 35.000 € wurden durchgehend hochwertige Materialien verbaut, die sowohl optisch als auch funktional überzeugen.

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie in der Diele wurde hochwertiges Vinylparkett in eleganter Eichenoptik verlegt. Ein moderner, pflegeleichter Bodenbelag, der dem gesamten Interieur Wärme und Charakter verleiht. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit rund 26 m<sup>2</sup>, das durch seine großflächigen Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum Westbalkon bietet.

Die drei Zimmer gliedern sich in ein geräumiges Wohnzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>), ein komfortables Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) sowie ein vielseitig nutzbares Kinderzimmer oder Arbeitszimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>). Die separate Küche (ca. 7 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Platz für das tägliche Kochen und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Eine Einbauküche ist vorhanden. Das raumhoch geflieste Bad mit Badewanne, Einzelwaschtisch und WC rundet das Raumangebot stilvoll ab. Zusätzlicher Stauraum steht in einem separaten Abstellraum (ca. 2 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

Werterhaltung mit Weitblick, geplante Modernisierung der Gemeinschaftsanlage:

Eine gut verwaltete Eigentümergemeinschaft denkt voraus: Für die Wohnanlage wurden auf Basis umfangreicher Sachverständigengutachten gezielte

Instandsetzungsmaßnahmen an der Tiefgarage sowie der Innenhofabdichtung beschlossen. Diese Maßnahmen sichern die Bausubstanz der gesamten Anlage langfristig, erhöhen den Wohnkomfort für alle Bewohner und stärken nachhaltig den Wert jeder einzelnen Einheit.

Der Baubeginn ist für Mitte 2027 geplant bis dahin profitieren Sie von einer vollständig bezugsfertigen, bereits modernisierten Wohnung. Auf diese Einheit entfällt eine voraussichtliche Sonderumlage von ca. 35.000 €, die beim Kaufpreis entsprechend berücksichtigt wurde.

Überzeugen Sie sich selbst, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG

- \* 2021 komplett renoviert
- \* Böden in allen Wohnräumen & Diele: Vinylparkett in Eichenoptik
- \* Badezimmer raumhoch gefliest mit Badewanne, WC sowie Deckenspots
- \* TV-Anschluss im Wohnzimmer
- \* Loggia mit Südwest-Ausrichtung
- \* Energieträger Fernwärme
- \* Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Bezugsfrei ab 01.06.2026

Diese sorgfältig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der Lebendigkeit eines der aufstrebendsten Münchner Stadtteile. Sie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die ein bezugsfertiges Zuhause suchen, als auch für Kapitalanleger, die auf nachhaltigen Wertzuwachs in zentraler Münchner Lage setzen.

**Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im aufstrebenden und lebendigen Münchner Stadtteil Obergiesing, der durch seinen unverwechselbaren Charme, eine gewachsene Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt. Diverse Cafés, alteingesessene Traditionsgaststätten, internationale Restaurants, Szene-Kneipen, kleine Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Supermärkte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.. Genau dieser lebendige Mix macht den besonderen Charakter dieses sympathischen Stadtteils aus und sorgt dafür, dass der Alltag in Obergiesing nie eintönig wird.

Gleichzeitig bietet die Lage einen hohen Freizeitwert: Der Perlacher Forst sowie der Ostpark sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein. Wer das urbane Treiben nach einem langen Tag hinter sich lassen möchte, findet in dieser Wohnung den perfekten Rückzugsort.

### VERKEHRSANBINDUNG:

Die U-Bahn-Station „Giesing“ (U2, U7) sowie die S-Bahn-Haltestelle „Giesing“ (S3, S7) befinden sich in nur ca. 180 m Entfernung und sind in weniger als 3 Minuten fußläufig erreichbar ein in München kaum zu übertreffender Anschluss an das gesamte Stadtgebiet.

Die Tramhaltestelle „Giesing Bahnhof“ (Linie 18) liegt ca. 100 m entfernt und ist in weniger als 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Busbahnhof am Giesinger Bahnhof (Linien 54, 153, N43) befindet sich in ca. 140 m Entfernung.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten am Mittleren Ring; die Auffahrt zur A8 ist ebenfalls schnell erreichbar und ermöglicht eine hervorragende Anbindung an das Münchner Umland und den Flughafen.

#### ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 36 km, ca. 35 Autominuten

Marienplatz München: ca. 5 km, ca. 12 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Hauptbahnhof München: ca. 5 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

#### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & EINRICHTUNGEN:

Supermärkte und Nahversorger befinden sich in direkter Umgebung und decken den täglichen Bedarf bequem ab.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen sind im Stadtteil gut vertreten und fußläufig erreichbar.

Ärztliche Versorgung sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, des lebendigen Stadtteils und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Münchner Lebensgefühl und echter Wohnqualität mittendrin und dennoch zum Wohlfühlen.

**Objektnummer: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## 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 vorbehalten 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: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## 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)