

München – Aubing

# Lichtdurchflutetes Dachterrassen-Penthouse mit Weitblick und modernem Energiekonzept

Objektnummer: 25236033



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

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

Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25236033                               |
| Wohnfläche   | ca. 64 m²                              |
| Etage        | 2                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2014                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>28000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 499.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Penthouse                                                                             |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 16 m²                                                                             |
| Ausstattung              | Terrasse, Balkon                                                                      |

Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergiebedarf            | 50.90 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 29.01.2027         | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

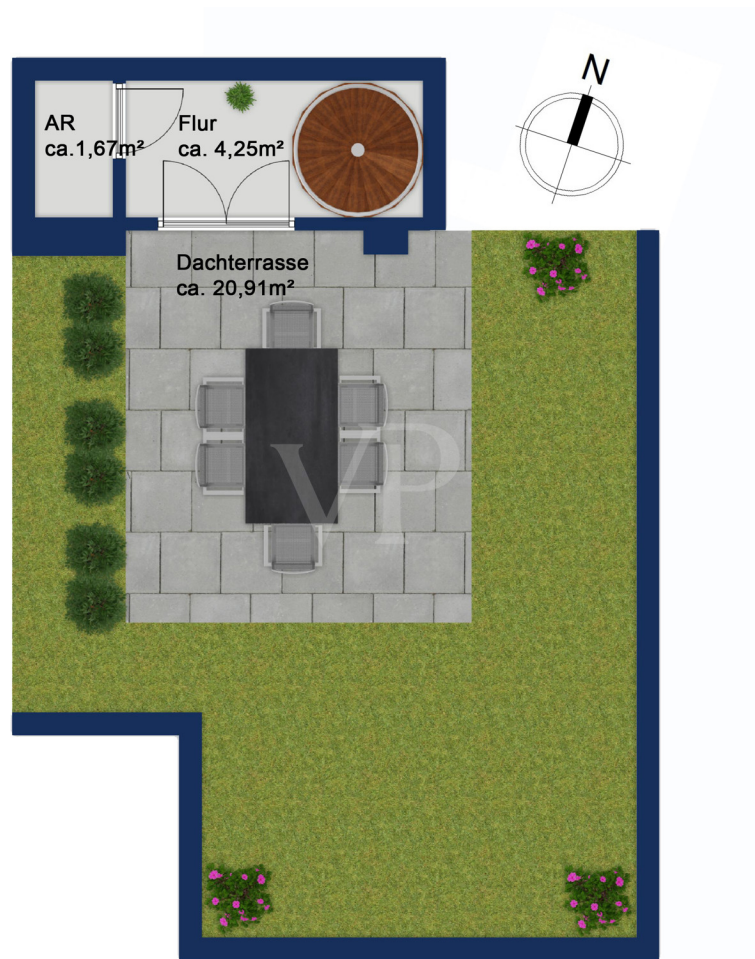
## Die Immobilie



Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## 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: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen 2 Zimmer-Dachterrassenwohnung, einem Zuhause, das auf Anhieb begeistert! Hier treffen modernes Design, durchdachter Wohnkomfort und ein nachhaltiges Energiekonzept aufeinander, um ein einzigartiges Wohngefühl zu schaffen, das sowohl Herz als auch Verstand anspricht.

Auf zwei Ebenen erleben Sie ein außergewöhnliches Raumgefühl: offene Architektur, lichtdurchflutete Räume und sorgfältig geplante Details schaffen eine Atmosphäre, die sofort inspiriert. Jeder Quadratmeter ist optimal genutzt, großzügig und funktional zugleich; ein Konzept, das modernes Wohnen in Perfektion verkörpert.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Ob entspanntes Frühstück, Kaffeepausen oder laue Sommerabende, hier genießen Sie jeden Moment in vollen Zügen. Die hochwertige Einbauküche verbindet Ästhetik und Nachhaltigkeit und macht Kochen zu einem echten Erlebnis.

Ein wahres Highlight ist aber die großzügige Dachterrasse auf der oberen Ebene. Mit Lounge-Bereich, urbanem Garten oder Platz für gesellige Grillabende wird sie zu Ihrem privaten Rückzugsort über den Dächern der Stadt – ein Ort für besondere Momente mit spektakulärem Weitblick.

Das Schlafzimmer überzeugt durch Ruhe, Licht und Raumangebot, ideal für ein großes Bett, Kleiderschrank und zusätzliche Möbel. Das stilvolle Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zu Entspannung und Wohlbefinden ein und sorgt für einen perfekten Start und Abschluss jedes Tages.

Praktische Extras wie ein Kellerraum, gepflegte Gemeinschaftsflächen und ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 28.000 €) mit Starkstromanschluss, ideal für eine Wallbox, runden dieses exklusive Angebot ab.

Diese Wohnung ist nicht einfach ein Zuhause, sie ist ein Statement. Für alle, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ein außergewöhnliches Lebensgefühl lieben. Öffnen Sie die Tür zu Ihrem neuen Lebensraum über den Dächern und lassen Sie sich begeistern.

Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Ausstattung und Details

- Hochwertige und moderne Bauweise in ruhiger Lage
- Top-Energieeffizienz durch Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Hochwertiges Eichenparkett in der kompletten Wohnung
- Offene Küche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-Essbereich mit seitlichem Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und großer Dusche
- Zusätzlicher Handtuchrockner im Bad
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad
- Elektrischer Rollladen im Bad
- Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- Große Dachterrasse (ca. 21qm) mit Südausrichtung
- Dachterrasse geeignet für 800W-Balkonkraftwerk
- Glasfaserinternet mit 1000 MBit/s
- Mehrere Netzwerkleitungen verlegt (auch vor der Dachterrassentür)
- TG-Stellplatz zzgl. 28.000 €
- Starkstromanschluss am TG-Platz für eigene Wallbox
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Alles zum Standort

München-Aubing, im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, ist ein echter Geheimtipp für alle, die das Beste aus urbanem Leben und ländlichem Charme vereinen wollen! Dieser Stadtteil hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt und bietet eine perfekte Balance zwischen Tradition und Moderne. Man spürt förmlich den Atem der Stadt, aber gleichzeitig ist da diese erfrischende Weite, die Aubing zu einer Oase der Ruhe macht.

Die Lage von Aubing ist einfach perfekt: Mit direkter Anbindung an den Münchner S-Bahn-Ring (S3 und S4), ist man in kürzester Zeit mitten im pulsierenden Stadtzentrum. Gleichzeitig liegt die Autobahn A99 quasi vor der Haustür, so dass man in kurzer Zeit auch in andere Teile Bayerns gelangen kann.

Das Viertel ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und modernen Wohnkomplexen, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Besonders die Nähe zu großen Naturflächen, wie dem Aubinger Lohe oder dem Langwieder See, machen Aubing zu einem Traum für Outdoor-Fans. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen – hier gibt es unendlich viel Platz, um die Natur zu genießen.

Und auch in puncto Zukunft ist Aubing bestens gerüstet: Mit stetigen Infrastrukturprojekten und dem Ausbau von Wohnraum entwickelt sich der Stadtteil zu einem der aufstrebenden Viertel Münchens.

Kurz gesagt: München-Aubing ist der perfekte Mix aus Großstadtleben und naturnahem Rückzugsort – ein Ort, an dem man die urbane Energie spüren kann und gleichzeitig den Freiraum findet, um wirklich durchzuatmen.

Objektnummer: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 50.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn  
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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