

München – Isarvorstadt

## Wohnen im Herzen der Stadt - 3-Zimmer- Altbauwohnung am Gärtnerplatz

Objektnummer: 25391011



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

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

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

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25391011  |
| Wohnfläche   | ca. 92 m² |
| Etage        | 2         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1890      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.390.000 EUR                                                             |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                |                                |
|-------------|---------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas           |                |                                |

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25391011 - 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 350.000 €

**3,72% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinbindung | 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!

Bäume pflanzen fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Ein erster Eindruck

In einem stilvollen Altbau, der die charakteristische Architektur der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint, befindet sich diese charmante Drei-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 92m<sup>2</sup> bietet sie ein wohnliches Zuhause in einem der begehrtesten Viertel Münchens. Die klassische Substanz des Hauses trifft auf ein stimmiges Raumgefühl, das durch hohe Decken, klare Linien und eine angenehme Atmosphäre geprägt ist.

Die Raumaufteilung wurde im Laufe der Zeit angepasst und schafft heute eine gelungene Verbindung aus Offenheit und Privatsphäre. Die Küche ist funktional geschnitten und mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Ein besonderer Rückzugsort ist der kleine Balkon zum ruhigen Innenhof. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und bietet angenehmen Komfort im Alltag.

Echtholzparkett unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung und sorgt für ein durchgängig warmes Wohngefühl. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand; das Gebäude wurde laufend instand gehalten. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zum Angebot.

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und des gepflegten Zustands eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage.

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Ausstattung und Details

- \* Ensemble- und Baudenkmal
- \* Aufzug vorhanden (fährt nicht in die Etage)
- \* Deckenhöhe: ca. 2,90 m
- \* Echtholz Parkett in den Wohnräumen
- \* Einbauküche
- \* Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- \* Kleiner Balkon in den Innenhof
- \* Abstellkammer in der Wohnung
- \* Kellerabteil

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Alles zum Standort

Gärtnerplatzviertel – urban, charmant, lebendig

Diese Wohnlage besticht durch ihr ganz eigenes Lebensgefühl: Hier pulsiert das urbane München – kosmopolitisch, kreativ und dennoch entspannt. Zwischen Altbaucharme und modernem Stadtflair trifft man auf eine gewachsene Nachbarschaft, die das Viertel mit Leben füllt. Kleine Boutiquen, Designläden und Kulturorte prägen das Straßenbild ebenso wie Cafés, Bars und Restaurants, in denen sich das Viertel zu jeder Tageszeit trifft – ob zum Frühstück am Fensterplatz oder zum Aperitif unter Lichterketten.

Direkt vor der Haustür finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Mehrere Bäckereien, (Bio-)Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Spielplätze sind fußläufig erreichbar.

Wer das Wasser liebt, ist in wenigen Gehminuten an den Isarauen – ein grünes Band mitten durch die Stadt, das Raum für Sport, Entspannung und Naturerlebnisse bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahnlinien U1, U2 und U7 sowie mehrere Trambahnlinien verbinden das Viertel direkt mit dem Zentrum – den Marienplatz erreicht man in rund 5 Minuten, den Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten. Auch der Münchner Flughafen ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für Fahrradfahrer erschließen sich die schönsten Wege entlang der Isar oder über die Ludwigsvorstadt bis hin zur Maxvorstadt.

Objektnummer: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Sonstige Angaben

**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: 25391011 - 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)