

München – Au-Haidhausen

# Über den Dächern von Au-Haidhausen – Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 25036044



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

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

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

Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25036044                |
| Wohnfläche   | ca. 67,2 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                       |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1965                    |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 680.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 149.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 31.03.2025     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befeuierung                | Erdwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1965              |

Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



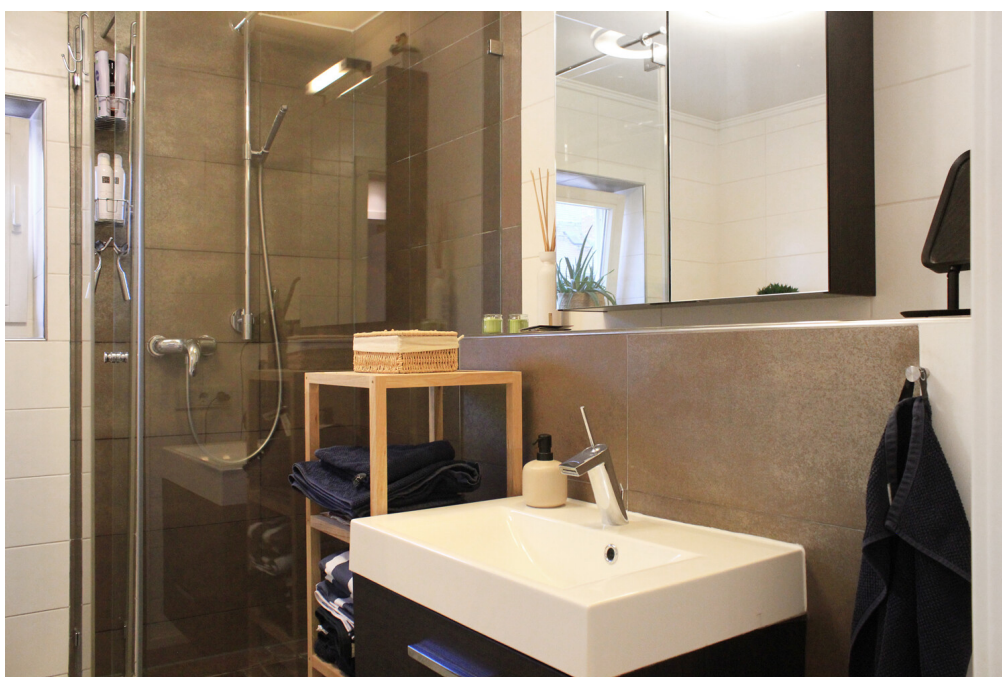
Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



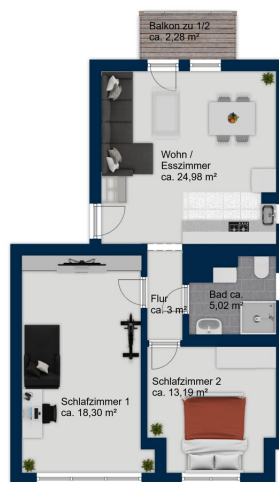
Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## 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: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Investment oder zukünftigen Zuhause:

Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten, vierstöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 1965. Das Gebäude wurde im Jahr 2010 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail modernisiert, sodass es heute einen zeitgemäßen, gepflegten Eindruck vermittelt und den Komfort moderner Wohnansprüche erfüllt.

Mit rund 67 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und mit einem klar strukturierten Grundriss, der Wohlfühlen sofort möglich macht. Bereits beim Betreten öffnet sich der Blick in die großzügige Wohn- und Essküche, den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit ca. 4,56 m<sup>2</sup>, der mit seinem Ausblick eine kleine Oase über den Dächern der Umgebung bietet – ideal für entspannte Morgenstunden oder laue Sommerabende.

Ein kleiner, geschickt angelegter Flur führt in den privaten Bereich. Zur linken Seite befindet sich das stilvoll modernisierte Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Dusche und einem separaten Anschluss für die Waschmaschine – funktional, zeitlos und mit klaren Linien gestaltet.

Gegenüber des Badezimmers liegt das erste der beiden Zimmer, das mit seinen ca. 18,30 m<sup>2</sup> besonders großzügig ausfällt. Dank seiner Größe und Form eignet es sich hervorragend sowohl als Schlafzimmer mit viel Stauraum als auch als wohnliches Wohnzimmer für gemütliche Abende.

Das zweite Zimmer beeindruckt durch seine warme, einladende Atmosphäre. Mit ca. 13,19 m<sup>2</sup> bietet es idealen Raum als ruhiges Schlafzimmer, kreatives Arbeitszimmer oder liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer.

Ein weiterer Pluspunkt: Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet praktischen, zusätzlichen Stauraum.

Zudem ist die Wohnung aktuell zuverlässig vermietet.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.595,00 €, hinzu kommen 200,00 € Nebenkosten, was eine Warmmiete von insgesamt 1.795,00 € ergibt. Damit ist dieses Objekt besonders für Kapitalanleger attraktiv, die auf planbare, solide Mieteinnahmen setzen.

Die Kombination aus modernisiertem Wohnhaus, gut geschnittenem Grundriss, hellen Räumen und einer langen Vermietungsperspektive macht diese Wohnung zu einem wertbeständigen Angebot mit hohem Wohlfühlfaktor.

Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Ausstattung und Details

Modernisiertes Wohnhaus (Sanierung 2010) – zeitgemäßer Standard und gepflegter Gesamtzustand

Helle Wohn- und Essküche als zentraler Lebensmittelpunkt

Balkon mit ca. 4,56 m<sup>2</sup> – ideal zum Entspannen

Gut strukturierter Grundriss

Modernes Badezimmer mit Dusche und separatem Waschmaschinenanschluss

Zwei gut geschnittene Zimmer

Großzügiges Zimmer mit ca. 18,30 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar

Gemütliches Schlafzimmer mit ca. 13,19 m<sup>2</sup>

Ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

Gepflegtes Mehrfamilienhaus im 3. Obergeschoss

Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem der geschichtsträchtigsten und zugleich lebenswertesten Viertel Münchens. Au-Haidhausen verbindet den ursprünglichen Charakter ehemaliger Handwerks- und Arbeiterviertel mit dem heutigen, urbanen Lebensgefühl. Historische Fassaden, kleine Plätze und gewachsene Straßenstrukturen zeugen bis heute von der bewegten Vergangenheit des Stadtteils, der bereits im frühen Mittelalter erwähnt wurde und im 19. Jahrhundert durch die Anlage des sogenannten „Franzosenviertels“ eine markante städtebauliche Prägung erhielt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-Bahn-, Tram- und Buslinien liegen in bequemer Gehentfernung und ermöglichen schnelle Wege in alle Teile der Stadt. Der zentrale Umsteigepunkt Max-Weber-Platz ist in wenigen Minuten erreichbar, von dort gelangt man in rund fünf Minuten zum Odeonsplatz oder in etwa zehn Minuten zum Hauptbahnhof. Ergänzt wird dies durch verschiedene Straßenbahn- und Buslinien, die das Viertel engmaschig erschließen. Auch der individuelle Straßenverkehr ist komfortabel – über die umliegenden Hauptachsen erreicht man schnell den Mittleren Ring, das Stadtzentrum oder die Autobahnzubringer, während die kleineren Wohnstraßen selbst angenehm ruhig bleiben.

Für Familien bietet der Stadtteil ein breites Angebot an Kindergärten, Kitas und Schulen. Mehrere Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind gut zu Fuß erreichbar. Grundschulen, weiterführende Schulen sowie familiäre Kindergruppen und Elterninitiativen sorgen dafür, dass Bildungs- und Betreuungsangebote vielfältig und wohnortnah sind.

Die Freizeitqualität der Lage ist außergewöhnlich hoch: Die Isar mit ihren weitläufigen Grünanlagen liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren, Spazieren und Entspannen. Darüber hinaus prägen kulturelle Einrichtungen, traditionelle Feste wie die Auer Dult und bekannte Veranstaltungsorte das lebendige Umfeld. Kleine Cafés, individuelle Geschäfte, gemütliche Restaurants sowie zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeitaktivitäten machen das Viertel zu einem besonders attraktiven Wohnort, der Erholung, Kultur und urbanen Komfort gleichermaßen vereint.

Objektnummer: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 149.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25036044 - 81541 München – Au-Haidhausen

## 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)