

München – Aubing

## Comfortable living with potential – well-maintained apartment in a central location

Property ID: 25225044



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

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1.5

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## At a glance

Property ID	25225044
Living Space	ca. 47 m²
Floor	2
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale)

Purchase Price	280.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	120.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## The property





Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## The property



Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## The property





Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

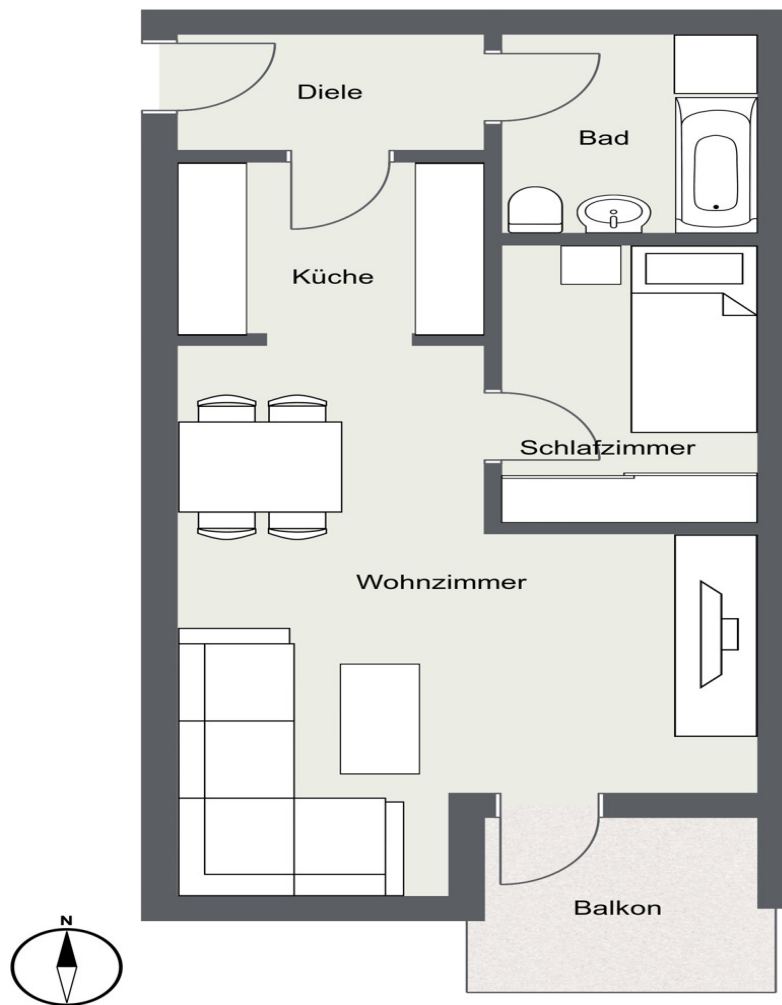
## The property





Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## A first impression

This well-maintained apartment, built in 1974, is located on the second floor of a solid multi-family building and offers approximately 47 square meters of living space with a well-designed layout and versatile potential – whether for personal use or as a sustainable investment. The bright living and dining area offers plenty of natural light and direct access to the sunny south-facing balcony – a welcome retreat with a view of the outdoors. Adjacent to this area, a separate sleeping alcove provides a private space for rest and relaxation. Thanks to the advantageous layout, the existing floor plan can be easily converted into a true two-room apartment if desired. A functionally designed kitchenette is integrated into the entrance area, offering space for individual kitchen layouts. The fully tiled bathroom is pleasantly spacious and features a bathtub. Convenient additional amenities such as a private cellar storage unit, an underground parking space, and shared storage rooms for bicycles and laundry in the basement complete the offering. A passenger elevator ensures barrier-free access to the apartment. The location boasts an urban character and excellent infrastructure: shopping, restaurants, public transport, and a wide range of leisure activities are all within easy walking distance. Another advantage: the apartment will be available at the end of the year, making it readily available to both owner-occupiers and investors. This apartment combines substance and functionality with spaciousness and a prime location – an attractive option for owner-occupiers or investors who value solid quality and central accessibility.

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- \* Bezugsfrei ab Januar 2026
- \* Grundriss mit Potenzial zur 2-Zimmer-Wohnung
- \* Heller Wohn- und Essbereich als Herzstück
- \* Sonniger Südbalkon mit Blick ins Freie
- \* Separate Schlafnische für einen abgeschlossenen Schlafbereich
- \* Funktionale Kochzone im Eingangsbereich mit Gestaltungsspielraum
- \* Geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- \* Tiefgaragenstellplatz im Eigentum
- \* Eigenes Kellerabteil
- \* Gemeinschaftliche Fahrrad- und Trockenräume
- \* Personenaufzug für bequemen Zugang
- \* Urban geprägte Lage mit Einkauf, Gastronomie, ÖPNV und Freizeitangeboten in fußläufiger Entfernung

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## All about the location

Aubing im Münchner Westen gilt seit jeher als gefragter Wohnstandort und verbindet eine gewachsene Stadtstruktur mit einer sehr guten Infrastruktur. Der Bereich rund um den Ravensburger Ring ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und grünen Innenhöfen. In fußläufiger Entfernung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote. Kindertagesstätten und die nahegelegene Grundschule sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Westkreuz mit den Linien S4, S6 und S8 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mehrere Buslinien binden den Standort zusätzlich an das öffentliche Netz an. Über die nahen Autobahnen A96 und A99, mit direkter Anbindung über den Aubinger Tunnel, erreicht man schnell das regionale und überregionale Straßennetz.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Direkt in der Umgebung entsteht aktuell eine neue Grünanlage, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet. Für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren bieten sich die nahe Aubinger Lohe und die Langwieder Seenplatte an. Kulturelle Abwechslung findet man im benachbarten Pasing, beispielsweise in der Pasinger Fabrik mit ihren Theateraufführungen, Konzerten und Ausstellungen.

Diese Mikrolage vereint urbanes Leben mit guten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und profitiert zugleich von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – eine Kombination, die den Münchner Westen besonders attraktiv macht.



Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### 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.

Property ID: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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