München

2-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit Südausrichtung in München-Aubing

Property ID: 25236019

PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 64 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25236019 - 81245 München

- 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: 25236019 - 81245 München

At a glance

Property ID	25236019
Living Space	ca. 64 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	629.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 16 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25236019 - 81245 München

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Block
Energy certificate valid until	29.01.2027
Power Source	Block

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	50.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25236019 - 81245 München

The property

Property ID: 25236019 - 81245 München

The property

Property ID: 25236019 - 81245 München

The property

Property ID: 25236019 - 81245 München

The property

Property ID: 25236019 - 81245 München

The property

Property ID: 25236019 - 81245 München

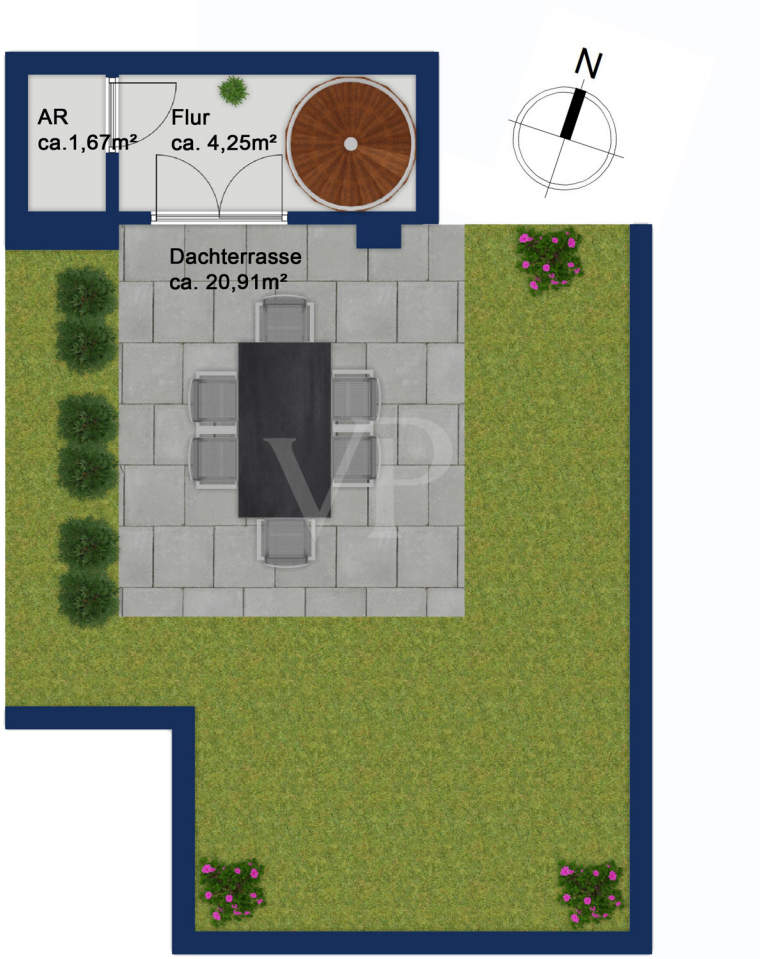
The property

Property ID: 25236019 - 81245 München

The property

Property ID: 25236019 - 81245 München

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: 25236019 - 81245 München

A first impression

Diese traumhafte 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung vereint modernes Wohnen mit einem Hauch von urbanem Luxus und bietet ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt! Als Maisonette-Wohnung erstreckt sie sich über zwei Ebenen und schafft so ein einzigartiges Raumgefühl. Die offene Raumgestaltung und die durchdachte Architektur lassen jeden Quadratmeter großzügig und einladend wirken. Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon. Hier genießen Sie ganztägig die Sonne, ideal für ein gemütliches Frühstück im Freien oder entspannte Abende bei Sonnenuntergang. Der angrenzende Küchenbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine kulinarischen Wünsche offenlässt. Alle Geräte sind bereits inklusive. Ein echtes Highlight der Wohnung ist die sonnige, große Dachterrasse, die über die obere Etage erreichbar ist. Dieser private Rückzugsort bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge-Ecke, Pflanzenarrangements oder einen Grillbereich. Hier lässt es sich leben, ob bei einem sommerlichen Glas Wein oder einem entspannten Wochenendbrunch mit Freunden. Das geräumige Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Kleiderschrank und zusätzliche Möbel. Ob eine schnelle Erfrischung am Morgen oder ein entspannendes Bad am Abend, im stilvollen Badezimmer mit Dusche und Badewanne beginnt und endet Ihr Tag auf höchstem Niveau. Zusätzlicher Stauraum im Keller und die gepflegten Gemeinschaftsräume machen das Leben hier besonders lebenswert. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz zzgl. 20.000,00€. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Wohlfühlen. Die Kombination aus raffiniertem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlichen Außenflächen macht sie zu einem absoluten Wohntraum für Paare oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Aubing! Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause.

Property ID: 25236019 - 81245 München

Details of amenities

- Hochwertige und moderne Bauweise in ruhiger Lage
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Parkettboden in der kompletten Wohnung
- Offene Küche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-Essbereich mit seitlichem Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon
- Fußbodenheizung
- Zusätzlicher Handtuchtrockner im Bad
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Elektrischer Rollladen im Bad
- Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- Große Dachterrasse mit Südausrichtung
- Dachterrasse geeignet für 800W-Balkonkraftwerk
- Glasfaserinternet mit 1000 MBit/s
- TG-Stellplatz zzgl. 20.000,00€
- Starkstromanschluss am TG-Stellplatz
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

Property ID: 25236019 - 81245 München

All about the location

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.

Property ID: 25236019 - 81245 München

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 50.90 kwh/(m²*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 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 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: 25236019 - 81245 München

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 Munich - South-East/Ottobrunn
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com