

München – Schwabing

## High-quality, vacant 3-room apartment with large balconies and two bathrooms

*Property ID: 25391018*



---

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

---

Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

-  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: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## At a glance

Property ID	25391018	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 88,7 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2009		
Type of parking	1 x Duplex, 27500 EUR (Sale)		

Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	71.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.04.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## The property



Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## The property



Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## The property



Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## The property



Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## The property



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property is financially in question!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettosafnahmehrbetrag von 350.000 €

	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!**

Blume pflanzen  
fürs Klima GROW MY TREE

Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## 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: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## A first impression

This attractive 3-room apartment in the sought-after Parkstadt Schwabing district impresses with its modern design and spacious feel. The absolutely quiet surroundings in a traffic-calmed zone, bordered by green spaces, significantly contribute to the apartment's appeal. Located on the 2nd floor of a well-maintained apartment building constructed in 2009, the apartment boasts south/west and east-facing orientations with two generous balconies. Excellent energy efficiency (B) is ensured by good insulation, modern ventilation, and underfloor heating. In addition to a cellar, underground parking, and elevator, the four-story building offers various storage rooms, for example, for bicycles and strollers. The attention to detail and high-quality finishes are immediately apparent upon entering the apartment. The 89 sq m of living space is ideally laid out: the heart of this apartment is the spacious 37 sq m living and dining area, complete with a kitchen island and access to the sunny 13 sq m west-facing balcony. The high-quality fitted kitchen with a cooking island is equipped with brand-name appliances. The two bedrooms are flooded with natural light and generously sized. All three rooms have floor-to-ceiling French doors and access to one of the two balconies. A bathroom with a bathtub and washing machine connection, a separate shower room, and an open hallway with a wardrobe niche complete the living space. The oiled, solid oak parquet flooring, freshly refinished, creates a welcoming atmosphere in the living areas, while the two bathrooms feature timeless, light-colored tiles. Clean lines, bright rooms, and an architecturally well-designed floor plan create a comfortable and functional environment. The property is in excellent condition. A cellar storage unit and an underground parking space (duplex) are included with the apartment and are available for €27,500. The building and common areas are in very good condition. The photos show sample furnishings.

**Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## Details of amenities

- \* Parkettboden
- \* Offene Einbauküche mit Kochinsel
- \* Zwei großzügige Balkone
- \* Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss
- \* Zusätzliches Duschbad
- \* Abstellfläche/Garderobe in der Diele
- \* Duplex-Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## All about the location

Urban und anspruchsvoll - Wohnen in der Parkstadt Schwabing

Die Wohnanlage ist absolut ruhig gelegen, ohne Durchgangsverkehr und von Grünflächen umgeben.

Dieser Teil von Schwabing präsentiert sich als gelungene Mischung zwischen attraktivem, städtischem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Dazu tragen die zahlreich integrierten Grün- und Erholungsflächen bzw. die autofreien Innenhöfe maßgeblich bei.

Alles, was München lebenswert macht, Cafés, Restaurants, Bäckereien und Supermärkte liegen fußläufig entfernt, ebenso wie Ärzte, Apotheken und kleine Dienstleister. Der Alltag lässt sich hier bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigen.

Zahlreiche Firmen und Hightech-Unternehmen bieten attraktive Arbeitsplätze in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: die Tramlinie 23 fährt in ca. 7 Minuten zur Münchener Freiheit, wo Anschluss an die U3 und U6 besteht. Von dort aus erreicht man das Stadtzentrum in ca. 5 Minuten. Über die nahegelegene A9 gelangt man schnell auf den Mittleren Ring und in ca. 30 Minuten zum Airport.

Auch für Familien ist die Lage attraktiv: mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld.

Ein modernes Stück Schwabing mit klarer Struktur und hoher Wohn- und Lebensqualität.

**Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25391018 - 80807 München – Schwabing**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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