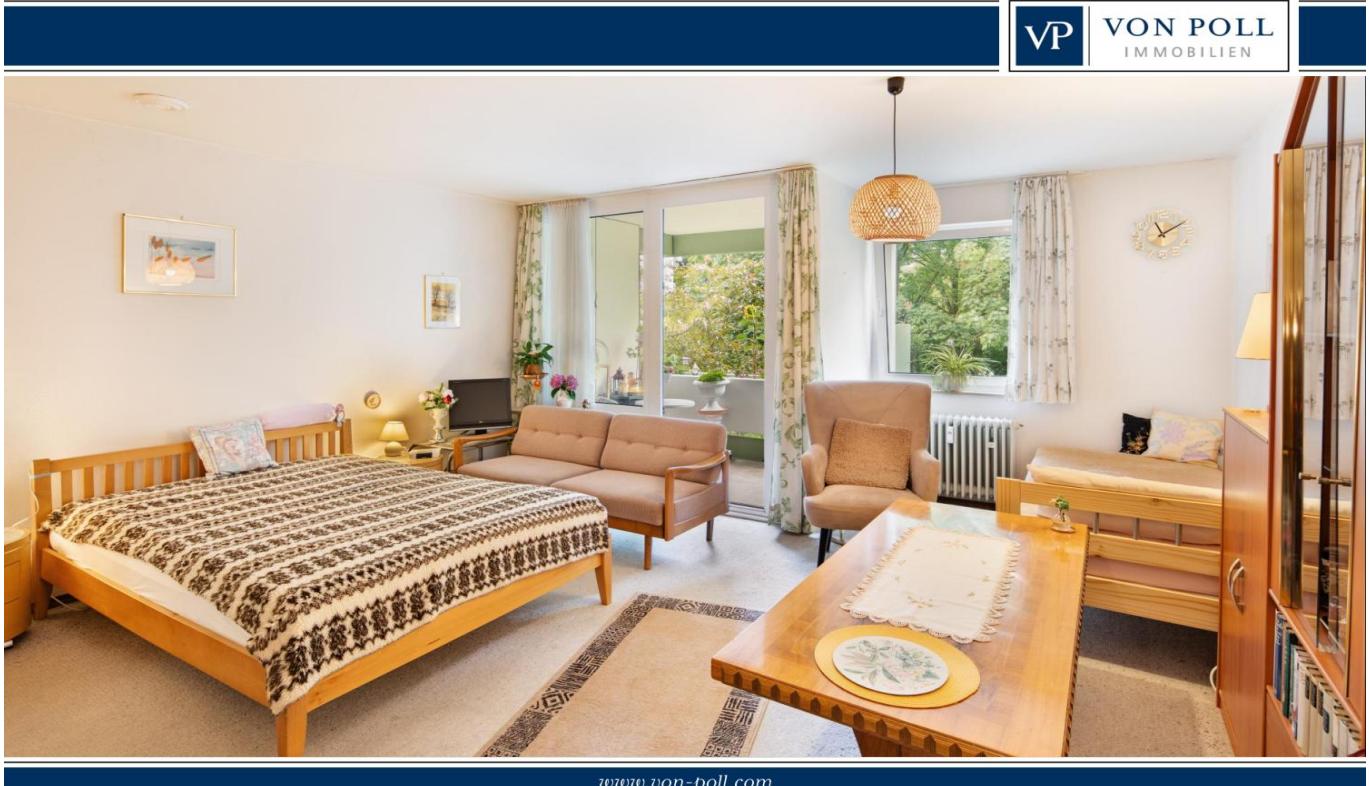


München – Aubing

## Vivienda cómoda con potencial: apartamento bien mantenido en una ubicación central.

**Número de propiedad: 25225044**



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

**PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5**

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## De un vistazo

Número de propiedad	25225044	Precio de compra	280.000 EUR
Superficie habitable	ca. 47 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1974		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 29000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.05.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## La propiedad



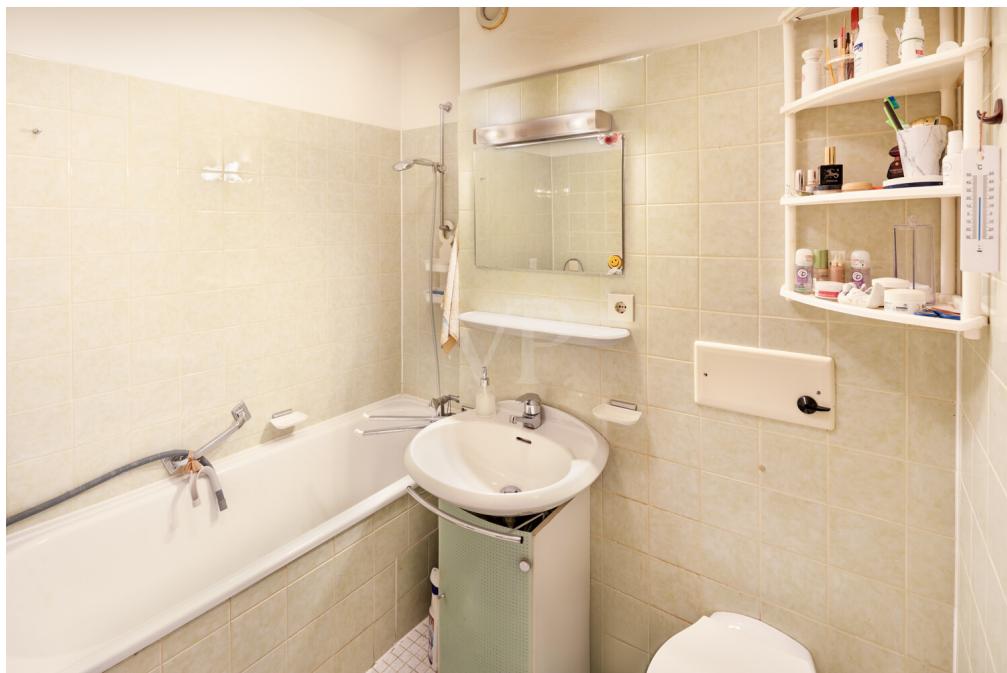
Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## La propiedad



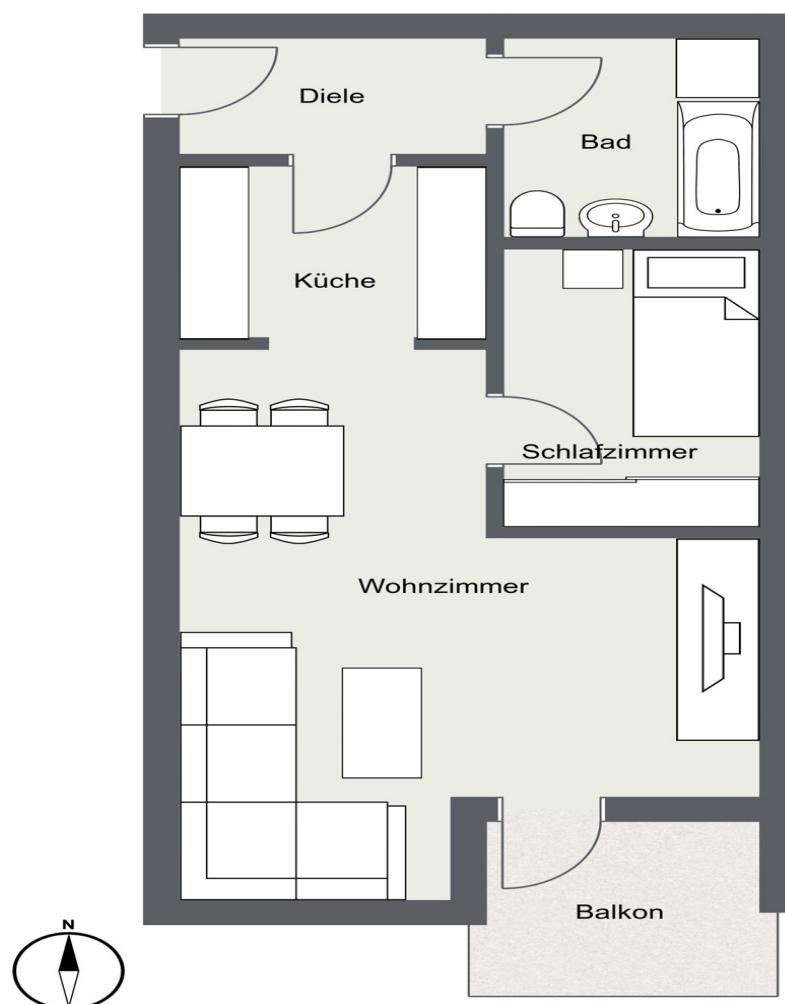
Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Una primera impresión

Este apartamento, bien cuidado y construido en 1974, se encuentra en la segunda planta de un sólido edificio multifamiliar y ofrece aproximadamente 47 metros cuadrados de espacio habitable con una distribución bien diseñada y un gran potencial, tanto para uso personal como para una inversión sostenible. El luminoso salón-comedor ofrece abundante luz natural y acceso directo al soleado balcón orientado al sur, un acogedor refugio con vistas al exterior. Junto a esta zona, un dormitorio independiente ofrece un espacio privado para descansar y relajarse. Gracias a su ventajosa distribución, la planta actual se puede convertir fácilmente en un auténtico apartamento de dos habitaciones si se desea. Una cocina americana de diseño funcional está integrada en la entrada, ofreciendo espacio para distribuciones individuales. El baño, completamente alicatado, es agradablemente espacioso y cuenta con bañera. Comodidades adicionales como un trastero privado en el sótano, una plaza de aparcamiento subterráneo y trasteros compartidos para bicicletas y lavandería en el sótano completan la oferta. Un ascensor garantiza el acceso sin barreras al apartamento. La ubicación presume de un carácter urbano y una excelente infraestructura: tiendas, restaurantes, transporte público y una amplia gama de actividades de ocio se encuentran a poca distancia a pie. Otra ventaja: el apartamento estará disponible a finales de año, lo que lo hace fácilmente accesible tanto para propietarios como para inversores. Este apartamento combina amplitud y funcionalidad con una ubicación privilegiada, una opción atractiva para propietarios o inversores que valoran la calidad y la accesibilidad céntrica.

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Todo sobre la ubicación

Aubing im Münchener 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 Münchener 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 Münchener Westen besonders attraktiv macht.

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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