

München – Aubing

## Ático luminoso en la azotea con vistas panorámicas y un concepto energético moderno.

Número de propiedad: 25236033



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25236033 - 81245 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: 25236033 - 81245 München – Aubing

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25236033                                        |
| Superficie habitable | ca. 64 m²                                       |
| Piso                 | 2                                               |
| Habitaciones         | 2                                               |
| Dormitorios          | 1                                               |
| Baños                | 1                                               |
| Año de construcción  | 2014                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 28000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 499.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Ático                                                                     |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 16 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, Balcón                                                           |

Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Bloque                         |
| Certificado energético válido hasta | 29.01.2027                     |
| Fuente de energía                   | Bloque                         |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 50.90 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |

Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

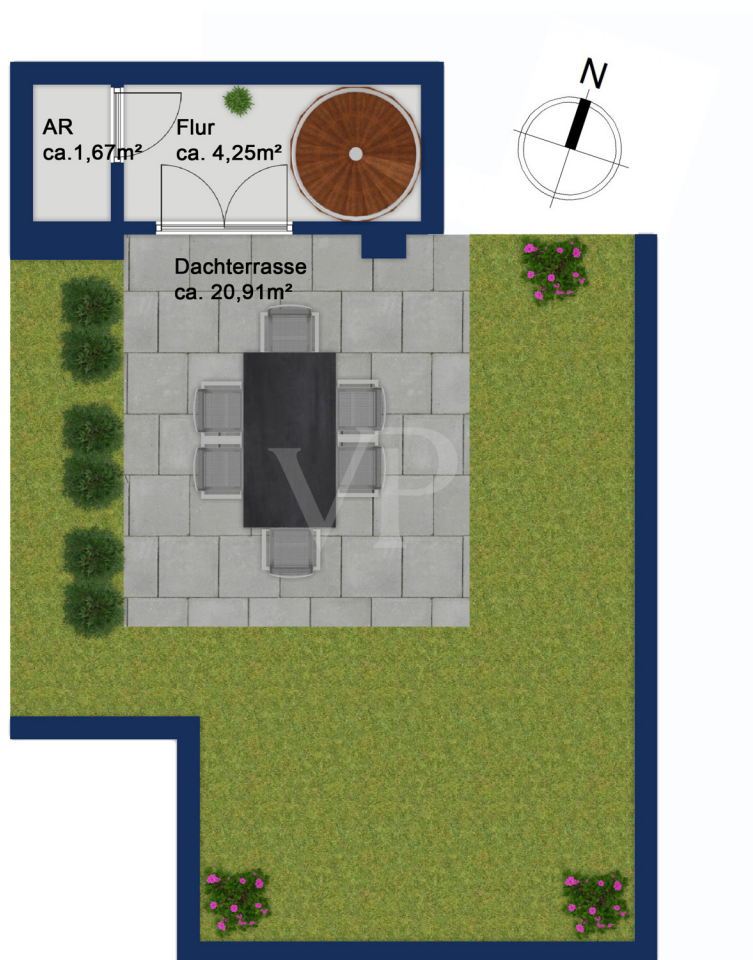
## La propiedad



Número de propiedad: 25236033 - 81245 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: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo ático de 2 habitaciones, ¡un hogar que le cautivará desde su llegada! Aquí, el diseño moderno, la comodidad de un hogar bien pensado y un concepto de energía sostenible se unen para crear una experiencia de vida única que cautiva tanto al corazón como a la mente. Distribuido en dos plantas, experimentará una excepcional sensación de espacio: la arquitectura abierta, las habitaciones luminosas y los detalles cuidadosamente planificados crean una atmósfera que inspira al instante. Cada metro cuadrado se aprovecha al máximo, siendo espacioso y funcional a la vez; un concepto que encarna a la perfección la vida moderna. El corazón del apartamento es el luminoso salón-comedor con acceso directo al soleado balcón orientado al sur. Ya sea para un desayuno relajado, una pausa para el café o las cálidas tardes de verano, podrá saborear cada momento. La cocina equipada de alta calidad combina estética y sostenibilidad, convirtiendo la cocina en un verdadero placer. Sin embargo, un verdadero punto culminante es la espaciosa terraza en la azotea de la planta superior. Con una zona de estar, un huerto urbano o espacio para barbacoas, se convierte en su refugio privado sobre los tejados de la ciudad, un lugar para momentos especiales con espectaculares vistas panorámicas. El dormitorio impresiona por su tranquilidad, luminosidad y amplitud, ideal para una cama grande, armario y muebles adicionales. El elegante baño con ducha y bañera invita a la relajación y el bienestar, asegurando un comienzo y un final perfectos para cada día. Extras prácticos como un trastero en el sótano, zonas comunes impecables y una plaza de aparcamiento subterráneo (28.000 € adicionales) con conexión de alta tensión, ideal para un wallbox, completan esta exclusiva oferta. Este apartamento no es solo un hogar; es una declaración de intenciones. Para quienes aman la vida moderna, la tecnología sostenible y un estilo de vida excepcional. Abre la puerta a tu nuevo espacio vital sobre los tejados y prepárate para inspirarte.

Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Detalles de los servicios

- Hochwertige und moderne Bauweise in ruhiger Lage
- Top-Energieeffizienz durch Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Hochwertiges Eichenparkett in der kompletten Wohnung
- Offene Küche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-Essbereich mit seitlichem Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und großer Dusche
- Zusätzlicher Handtuchrockner im Bad
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad
- Elektrischer Rollladen im Bad
- Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- Große Dachterrasse (ca. 21qm) mit Südausrichtung
- Dachterrasse geeignet für 800W-Balkonkraftwerk
- Glasfaserinternet mit 1000 MBit/s
- Mehrere Netzwerkleitungen verlegt (auch vor der Dachterrassentür)
- TG-Stellplatz zzgl. 28.000 €
- Starkstromanschluss am TG-Platz für eigene Wallbox
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 50.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn  
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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