München / Schwabing-West – Schwabing West

# Bestlage Schwabing-West: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung am Luitpoldpark

***??????? ????????: 25225057***

**???? ??????: 670.000 EUR • ?????????: ca. 70,13 m² • ???????: 2**

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25225057 |
| ????????? | ca. 70,13 m² |
| ?????? | 3 |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1985 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????, 29000 EUR (??????) |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 670.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ??????????????? ????? | ca. 1 m² |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 25.10.2028 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ???????? | 129.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2012 |

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ?? ???????

??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

# ?? ???????

??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

# ?? ???????

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

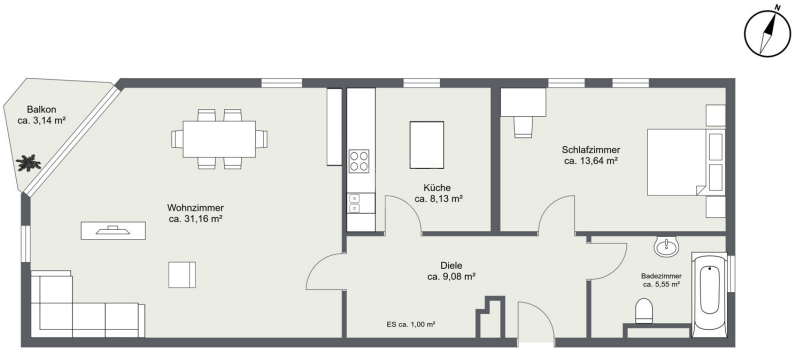
# ?? ???????

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ??? ????? ????????

Diese einzigartige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten, architektonisch ansprechenden Mehrparteienhauses in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – in Schwabing-West. Die Kombination aus klassischem Schwabinger Charme, lichtdurchfluteten Räumen und modernem Wohnkomfort verleiht dieser Wohnung eine besondere Ausstrahlung. Sie ist ein Zuhause, das sowohl Ruhe als auch inspirierende Offenheit bietet – ideal für alle, die das urbane Leben mit stilvollem Wohnen verbinden möchten.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein freundlicher, einladender Flur, der mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet ist. Diese fügen sich dezent in das Raumkonzept ein, schaffen wertvollen Stauraum und verleihen dem Eingangsbereich zugleich eine klare, ansprechende Eleganz. Von hier aus erschließen sich harmonisch die weiteren Räume der Wohnung.

Der großzügige Wohnraum ist von natürlichem Licht durchflutet und überzeugt durch seine weite Fensterfront, die den Raum offen und lebendig wirken lässt. Der angrenzende Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend. Von hier aus öffnet sich der Blick in Richtung Luitpoldpark, dessen weitläufige Grünanlagen sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung erstrecken – ein schönes Stück Natur, das das Wohngefühl zusätzlich bereichert.

Die Küche ist gut geschnitten, modern ausgestattet und durchdacht angelegt. Sie bietet nicht nur Funktionalität, sondern auch Raum für individuelle Gestaltung: Wer es kommunikativ liebt, integriert hier einen gemütlichen Essbereich. Der Raum lässt sich zu einem offenen Wohn- und Essbereich verbinden. Die Ausstattung mit hochwertigen Markengeräten – darunter eine Siemens-Dunstabzugshaube – unterstreicht den wertigen Charakter der Wohnung.

Das Schlafzimmer ist angenehm proportioniert und profitiert von einer idealen Fenstersituation, die den Raum in freundliches Tageslicht taucht. Hier entsteht eine ruhige Rückzugsoase mit Platz für zwei Betten und einen großen Kleiderschrank.

Das Badezimmer präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet zugleich Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Mit stilvollen Ideen lässt sich hier eine persönliche Wellness-Zone schaffen – ein Ort zum Entspannen und Erneuern.

Gutes Parkettlaminat in den Wohnräumen, großer verglaster Zugang zum Balkon und helle Fliesen im Badezimmer sorgen für ein harmonisches, wohnliches Gesamtbild. Die gesamte Wohnung ist lichtdurchflutet (6 Fenster u. Glastür zum Balkon), klar strukturiert und strahlt eine warme, behagliche Atmosphäre aus – ein Zuhause, das Ruhe, Stil und Qualität vermittelt.

Ein Duplex-Stellplatz rundet das attraktive Gesamtangebot dieser Immobilie ideal ab.

Die seit Jahren stabile Baustruktur von Schwabing-West lässt größere Veränderungen kaum zu. Ein Erwerb dieser Immobilie bietet Interessenten eine seltene Gelegenheit, in Schwabing-West eine Wohnung zu finden.

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS:
* Lichtdurchflutetes Wohnambiente mit modernem Charme und Blick ins Grüne
* Bevorzugte Lage in Schwabing-West – direkt gegenüber dem Luitpoldpark
* Sehr zentrale, zugleich ausgesprochen ruhige Wohnlage mit idealer Infrastruktur und urbanem Flair
* Stilvoller Flur mit maßgefertigten Einbauschränken und viel Stauraum
* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum mit breiter Fensterfront
* Zugang zu einem sonnigen Balkon
* Geräumige Küche mit Möglichkeit zur Integration eines Essbereichs
* Gepflegtes Badezimmer mit großem Gestaltungspotenzial

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ??? ??? ??? ?????????

Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im charmanten Stadtteil Schwabing-West, einem Viertel, das für seine Lebensqualität, seine ausgezeichnete Infrastruktur und sein einzigartiges Münchner Flair bekannt ist. Hier vereinen sich urbanes Stadtleben, historische Architektur und eine hohe Wohnkultur auf harmonische Weise.

Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Straßenzügen mit altem Baumbestand und einer lebendigen Nachbarschaft, in der sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen. Rund um die Immobilie finden sich zahlreiche kleine Läden, Boutiquen, Delikatessgeschäfte und Wochenmärkte, die zum entspannten Bummeln und Einkaufen einladen. Cafés, Restaurants und traditionelle Wirtshäuser sorgen für kulinarische Abwechslung und schaffen eine lebendige, zugleich gemütliche Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Tram- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden das Viertel direkt mit der Münchner Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Die nahegelegenen U-Bahnhöfe Hohenzollernplatz und Josephsplatz bieten einen schnellen Anschluss an das gesamte U-Bahn-Netz. Über diese erreichen Sie auch die wichtigen S-Bahn-Knotenpunkte Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof, von wo aus sich das gesamte Münchner S-Bahn-Netz erschließt

Neben der hervorragenden Infrastruktur überzeugt Schwabing-West auch durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Der nur wenige Gehminuten entfernte Luitpoldpark mit seinen weitläufigen Grünflächen und dem markanten Luitpoldhügel bietet Raum für Sport, Entspannung und Freizeitaktivitäten. Auch der weltberühmte Englische Garten, eine der größten innerstädtischen Parkanlagen der Welt, ist schnell erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder gemütlichen Stunden am Wasser ein.

Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind zahlreich vorhanden, was den Stadtteil auch für Paare und junge Familien besonders attraktiv macht. Dank der zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage bietet diese Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität – perfekt für alle, die das urbane Leben schätzen und dennoch Wert auf ein gepflegtes, entspanntes Wohnumfeld legen.

Insgesamt besticht diese Lage durch ihre gelungene Mischung aus Kultur, Grünflächen,

Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung – ein Standort, der wie kaum ein anderer das Lebensgefühl Münchens widerspiegelt.

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
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.

**??????? ????????: 25225057 - 80796 München / Schwabing-West – Schwabing West**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com


*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com