

München – Schwabing

## Hochwertige, freie 3-Zimmer-Wohnung mit großen Balkonen und zwei Bädern

????????? ??????????: 25391018



????? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 88,7 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

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

????????? ??????????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25391018	????? ???????	849.000 EUR
???????????	ca. 88,7 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ????	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	2		Kaufpreises
????? ????????????	2009	???????	???????
????? ????????????	1 x ??????, 27500 EUR (???????)	???????	WC ????????????, ???????????????, ?????????, ????????

????????? ?????????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	71.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.04.2029	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	B
????? ????????????	??????? ????????	???????????	
	???????????	???????????	2009
		???????????	
		???????????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

?? ???????



???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

?? ???????



???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

?? ???????



???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

?? ???????



????????? ?????????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

?? ???????



**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 Nettopausnahmehaben 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

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

????????? ?????????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

## ??? ????

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Parkstadt Schwabing besticht durch ihr modernes Design und ein großzügiges Raumgefühl. Die absolut ruhige Umgebung in einer verkehrsberuhigten Zone, die von Grünflächen umgeben ist, trägt maßgeblich zur Attraktivität der Wohnung bei.

Die Lage im 2. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2009 punktet durch die Süd-/West sowie Ost- Ausrichtung mit zwei großzügigen Balkonen. Eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse (B) wird durch die gute Isolierung, die moderne Wohnraumbelüftung und die Fußbodenheizung gewährleistet.

Neben Keller, Tiefgarage und Aufzug verfügt die vierstöckige Anlage über diverse Nebenräume z.B. für Fahrräder und Kinderwagen.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die Liebe zum Detail und die hochwertige Ausstattung. Die 89 qm Wohnfläche sind ideal aufgeteilt: der mit 37 qm großzügige Wohn-Essbereich inklusive Kochinsel und Zugang zum sonnigen 13 qm großen Westbalkon ist das Herzstück dieser Wohnung. Die qualitativ hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ist mit Markengeräten ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und großzügig bemessen.

Alle drei Zimmer haben bodentiefe Fenstertüren und Zugang zu einem der beiden Balkone. Ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Duschbad und die offene Diele mit Garderobennische vervollständigen das Raumangebot.

In den Wohnräumen schafft das geölte massive Eichenparkett, das frisch aufbereitet wurde, eine wohnliche Atmosphäre, die zwei Bäder sind zeitlos hell gefliest.

Klare Linien, helle Räume und eine architektonisch durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein wohnliches und zugleich funktionales Umfeld. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der für 27.500 € angeboten wird. Das Gebäude und das Gemeinschaftseigentum sind in sehr gutem Zustand.

Die Fotos zeigen eine beispielhafte Möblierung.

???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

??? ??? ??? ?????????

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 Münchner 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.

???????? ?????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

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

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ?????????: 25391018 - 80807 München – Schwabing

????????????? ??????????????

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

Volker Stich

---

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

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

---

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