München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

Wohnen in der Stadt und doch ruhig: 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz in Top-Lage

??????? ????????: 25036004

???? ??????: 498.000 EUR • ?????????: ca. 70 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ??? ?????

??????? ????????	25036004
?????????	ca. 70 m²
??????	2
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1985
????? ??????????	1 x ??????, 20000 EUR (??????)

???? ??????	498.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.04.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	101.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1985

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 70?m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1985.

Die Wohnung liegt angenehm zurückversetzt zur Landsberger Straße und bietet dadurch eine seltene Kombination aus zentraler Stadtlage und überraschender Ruhe. Vom typischen Großstadtlärm ist hier nichts zu hören – ideal für alle, die urban wohnen und dennoch entspannen möchten.

Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt mit Großzügigkeit und Flexibilität in der Einrichtung. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 3?m² großen Balkon – ein schöner Rückzugsort an der frischen Luft. Die kompakte, innenliegende Küche ist funktional gestaltet, das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist ebenfalls innenliegend.

Die Wohnung ist Teil einer sehr gepflegten Eigentümergemeinschaft. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 432,47?€, davon entfallen 75,21?€ auf die Rücklagenbildung. Der Rücklagenstand der Einheit liegt aktuell bei rund 7.190,30?€ – ein stabiler Wert, der für eine solide Instandhaltung spricht.

Besonders wertvoll: Ein Duplex-Stellplatz oben in der Tiefgarage gehört zur Wohnung – in dieser Lage ein echtes Plus. Stellplätze sind auf der Schwanthalerhöhe selten – mit diesem TG-Platz genießen Sie Komfort und Sicherheit zugleich.

Ein Kellerabteil mit ca. 5?m² bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtpaket ab.

Ob als neues Zuhause oder als langfristige Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt durch Lage, Schnitt und Potenzial.
Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

* Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
* Baujahr 1985
* Zustand: gepflegt
* Innenliegendes Bad mit Badewanne
* Laminat- und Fliesenboden
* Balkon (ca. 3 m²)
* Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
* Tiefgaragenstellplatz/Duplex oben
* Mietfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
* Monatliches Hausgeld: ca. 432,47 € (davon 75,21 € für die Rücklagenbildung)
* Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. 7.190,30 €

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Dank des Balkons und der großzügigen Wohnräume ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Option.

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

Die Wohnung befindet sich in der Landsberger Straße im beliebten Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe (Westend). Trotz der zentralen Stadtlage überzeugt sie durch ihre ruhige Ausrichtung zum Innenhof – ein echtes Plus für alle, die urban und dennoch entspannt wohnen möchten.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der nahegelegene Westpark lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Verkehrsanbindung:

ÖPNV: Die Tramlinien 18 und 19 halten an der nahegelegenen Haltestelle „Trappentreustraße“, nur wenige Gehminuten entfernt. Die S-Bahn-Station Donnersbergerbrücke (Stammstrecke) erreichen Sie in rund 10 Minuten zu Fuß – von dort aus sind es nur wenige Minuten bis zum Münchner Hauptbahnhof und in die Innenstadt.

Auto: Durch die Nähe zum Mittleren Ring besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A96 und A8 – ideal für Pendler oder Vielfahrer.

Entfernungen im Überblick:

Flughafen München: ca. 40?km | ca. 35 Minuten mit dem Auto

Marienplatz: ca. 5?km | ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Hauptbahnhof München: ca. 3?km | ca. 10 Minuten mit der S-Bahn

Supermärkte (REWE, ALDI, EDEKA): ca. 500?m bis 1?km

Ärzte, Apotheken, Restaurants: ca. 300?m bis 1?km

Diese Lage vereint zentrale Erreichbarkeit mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit – ein ideales Umfeld für Stadtmenschen mit Anspruch an Ruhe, Komfort und Mobilität.

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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

??????? ????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

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

Volker Stich

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

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

www.von-poll.com