

München – Aubing

## Kényelmes lakhatás, nagy lehetőségekkel – jól karbantartott lakás központi helyen

VP azonosító: 25225044



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

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 47 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Áttekintés

VP azonosító	25225044
Hasznos lakótér	ca. 47 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	1.5
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 29000 EUR (Eladó)

Vételár	280.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	120.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Az ingatlan





VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

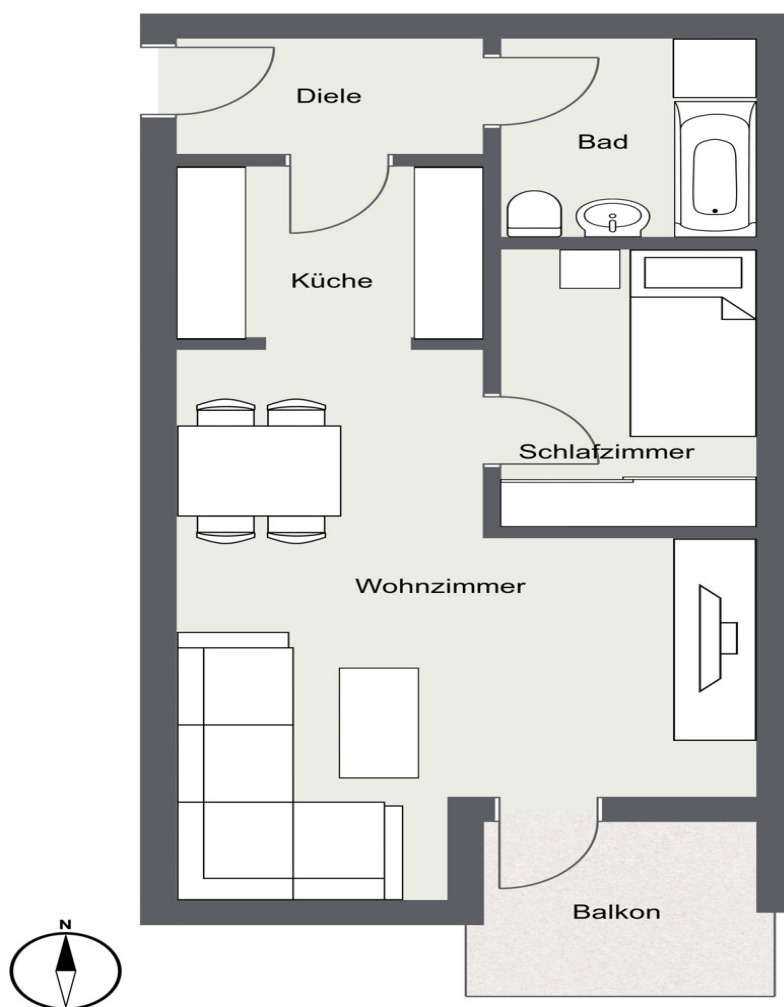
## Az ingatlan





VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1974-ben épült lakás egy masszív, többlakásos épület második emeletén található, és körülbelül 47 négyzetméternyi lakóteret kínál jól megtervezett elrendezéssel és sokoldalú lehetőségekkel – akár személyes használatra, akár fenntartható befektetésként. A világos nappali és étkező rengeteg természetes fényt biztosít, és közvetlen hozzáférést biztosít a napsütötte déli fekvésű erkélyhez – egy kellemes menedékhely a szabadba néző kilátással. Ehhez a részhez egy külön hálófülke biztosít privát teret a pihenéshez és a kikapcsolódáshoz. Az előnyös elrendezésnek köszönhetően a meglévő alaprajz könnyen átalakítható valódi kétszobás lakássá, ha szükséges. A funkcionálisan kialakított konyhasarok a bejáráshoz van integrálva, így teret biztosít az egyedi konyhai elrendezéseknek. A teljesen csempézett fürdőszoba kellemesen tágas, és kádval rendelkezik. További kényelmes szolgáltatások, mint például a saját pincetároló, a mélygarázsban található parkolóhely, valamint a közös kerékpár- és mosókonyhatárolók az alagsorban teszik teljessé a kínálatot. A személylift akadálymentes hozzáférést biztosít a lakáshoz. A helyszín városi jellegű és kiváló infrastruktúrával rendelkezik: bevásárlási lehetőségek, éttermek, tömegközlekedés és számos szabadidős tevékenység gyalogosan is elérhető. További előny: a lakás az év végén elérhetővé válik, így mind a tulajdonosok, mind a befektetők számára könnyen elérhető. Ez a lakás a tartalmat és a funkcionalitást tágassággal és kiváló elhelyezkedéssel ötvözi – vonzó választás azoknak a tulajdonosoknak vagy befektetőknek, akik értékelik a jó minőséget és a központi megközelíthetőséget.

VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing**

## Minden a helyszínról

Aubing im Münchner 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 Münchner 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 Münchner Westen besonders attraktiv macht.



**VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25225044 - 81243 München – Aubing**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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