

München - Aubing

# Attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage - ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

VP azonosító: 26225038



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

VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 58,21 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing**

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

VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing

## Áttekintés

VP azonosító	26225038
Hasznos lakótér	ca. 58,21 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	369.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.05.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing

## Az ingatlan



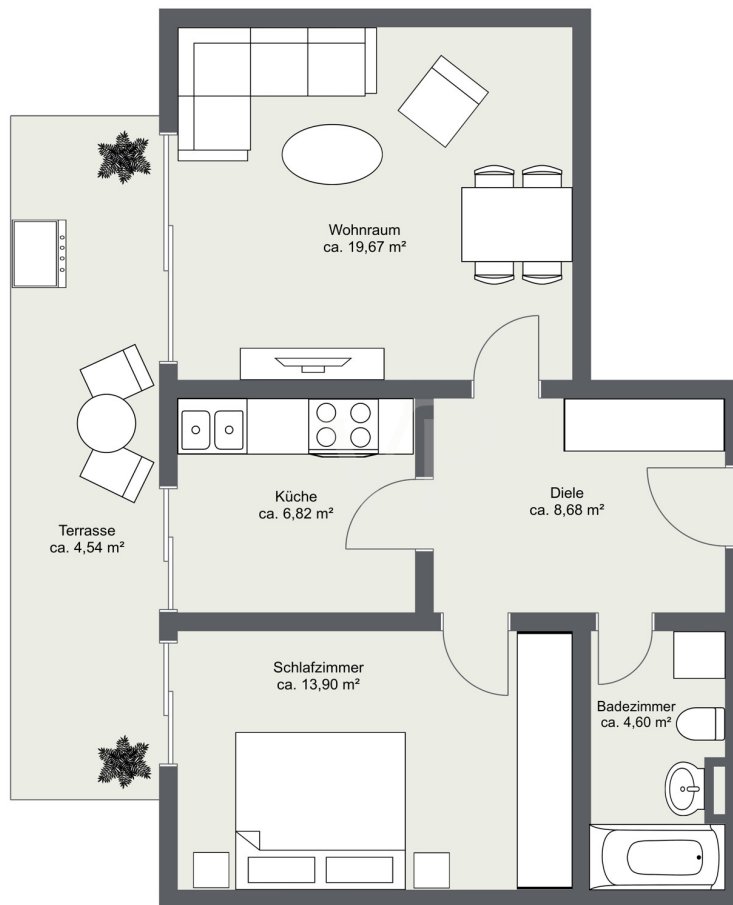
**VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26225038 - 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: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## **Az also benyomás**

**Diese ansprechende 2-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage von München-Aubing überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem schönen Außenbezug und einer gepflegten Wohnanlage. Sie vereint angenehmen Wohnkomfort mit einer Lage, die sowohl für den Selbstbezug als auch als nachhaltige Kapitalanlage äußerst attraktiv ist.**

**Im Inneren empfängt die Wohnung mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Bodentiefe Fenster verleihen den Räumen eine besondere Leichtigkeit und sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der Wohnbereich präsentiert sich offen und einladend und bildet gemeinsam mit dem direkten Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt der Wohnung. Hier entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenraum, der die Wohnqualität spürbar erhöht.**

**Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zur Terrasse. So eröffnet sich sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich ein schöner Bezug ins Freie, der der Wohnung eine besondere Wohnlichkeit verleiht. Die Terrasse erweitert den Lebensraum auf ideale Weise und bietet einen geschützten Ort zum Entspannen und Verweilen.**

**Die gepflegte Gesamtanlage unterstreicht den positiven Eindruck dieser Immobilie zusätzlich. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage in Aubing ergibt sich ein attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger. Gerade die Kombination aus guter Vermietbarkeit, gefragtem Standort und angenehmer Wohnqualität macht diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit im Münchner Westen.**

**VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## **Részletes felszereltség**

### **HIGHLIGHTS**

- Ruhige und zentrale Lage
- Charmante Gartenwohnung
- Gepflegte Wohnanlage mit angenehmem Umfeld
- Direkter Zugang zum Garten vom Schlaf- und Wohnzimmer
- Bodentiefe Fenster
- Gut geschnittener Wohn- und Schlafbereich
- Ideal für Selbstbezug oder als Kapitalanlage
- Attraktiver Standort in gewachsener Wohnlage
- Solide Vermietbarkeit in gefragtem Münchner Stadtteil

**VP azonosító: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## **Minden a helyszínrol**

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: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## **További információ / adatok**

### **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: 26225038 - 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)**