

München – Aubing

## Vivere in modo confortevole con potenziale – appartamento ben tenuto in posizione centrale

Codice oggetto: 25225044



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

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## A colpo d'occhio

|                     |   |
|---------------------|---|
| Codice oggetto      | 25225044  |
| Superficie netta    | ca. 47 m²   |
| Piano               | 2   |
| Vani                | 1.5   |
| Camere da letto     | 1   |
| Bagni               | 1   |
| Anno di costruzione | 1974  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 29000 EUR<br>(Vendita) |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto         | 280.000 EUR   |
| Appartamento              | Piano   |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Curato  |
| Tipologia costruttiva     | massiccio   |
| Caratteristiche           | Cucina componibile,<br>Balcone  |

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 120.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.05.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## La proprietà





Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## La proprietà



Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## La proprietà





Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

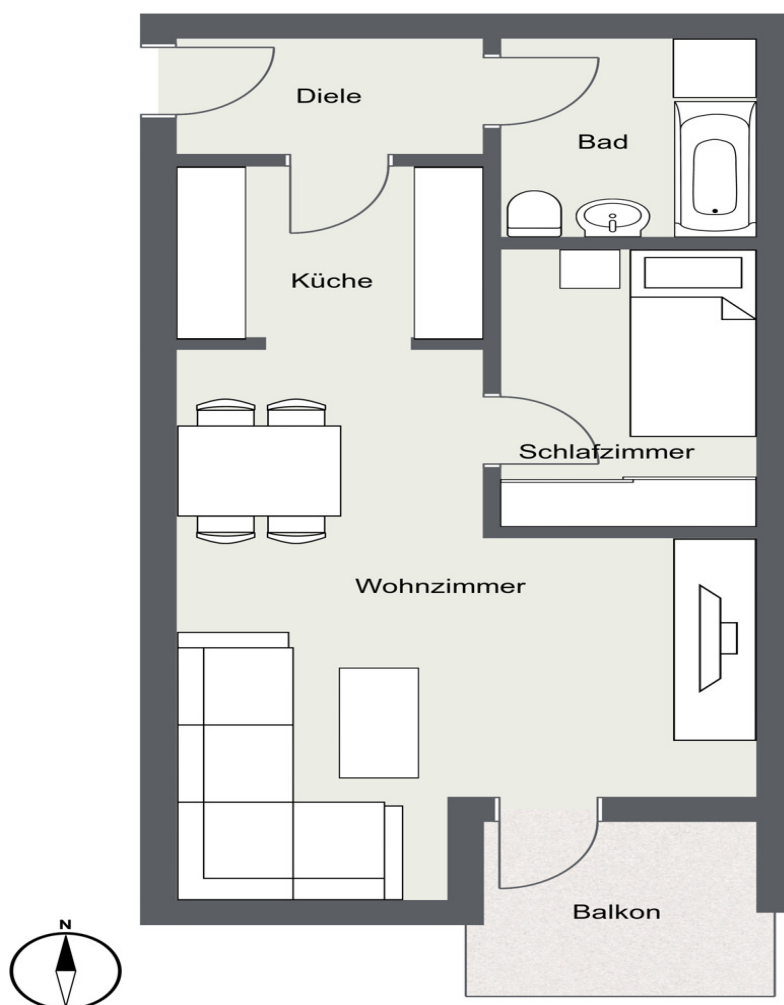
## La proprietà





Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto, costruito nel 1974, si trova al secondo piano di un solido edificio plurifamiliare e offre circa 47 metri quadrati di superficie abitabile con una disposizione ben progettata e un potenziale versatile, sia per uso personale che come investimento sostenibile. La luminosa zona giorno e pranzo offre molta luce naturale e accesso diretto al soleggiato balcone esposto a sud, un accogliente rifugio con vista sull'esterno. Adiacente a questa zona, una zona notte separata offre uno spazio privato per il riposo e il relax. Grazie alla disposizione vantaggiosa, la planimetria esistente può essere facilmente convertita in un vero e proprio bilocale, se lo si desidera. Un angolo cottura dal design funzionale è integrato nella zona d'ingresso, offrendo spazio per la disposizione personalizzata della cucina. Il bagno completamente piastrellato è piacevolmente spazioso e dotato di vasca da bagno. Comodi servizi aggiuntivi come una cantina privata, un parcheggio sotterraneo e locali comuni per biciclette e lavanderia nel seminterrato completano l'offerta. Un ascensore per passeggeri garantisce un accesso senza barriere architettoniche all'appartamento. La posizione vanta un carattere urbano e un'eccellente infrastruttura: negozi, ristoranti, trasporti pubblici e un'ampia gamma di attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Un ulteriore vantaggio: l'appartamento sarà disponibile a fine anno, rendendolo facilmente accessibile sia ai proprietari che agli investitori. Questo appartamento combina sostanza e funzionalità con ampi spazi e una posizione privilegiata: un'opzione interessante per proprietari o investitori che apprezzano la qualità solida e l'accessibilità centrale.

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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