

München - Aubing

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

Codice oggetto: 26225038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58,21 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26225038 - 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: 26225038 - 81243 München - Aubing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225038
Superficie netta	ca. 58,21 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26225038 - 81243 München - Aubing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.05.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	140.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 26225038 - 81243 München - Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 26225038 - 81243 München - Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 26225038 - 81243 München - Aubing

La proprietà



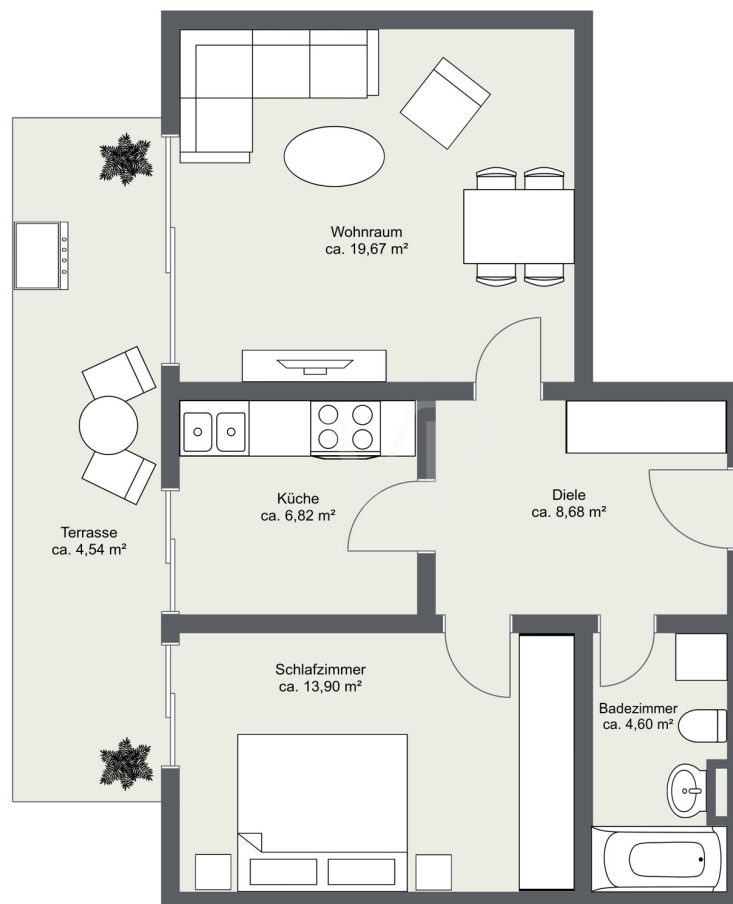
Codice oggetto: 26225038 - 81243 München - Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 26225038 - 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: 26225038 - 81243 München - Aubing

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26225038 - 81243 München - Aubing

Dettagli dei servizi

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**

Codice oggetto: 26225038 - 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: 26225038 - 81243 München - Aubing

Ulteriori informazioni

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: 26225038 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com