

München – Aubing

## Attico luminoso sul tetto con vista panoramica e un moderno concetto energetico

Codice oggetto: 25236033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25236033 - 81245 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: 25236033 - 81245 München – Aubing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25236033
Superficie netta	ca. 64 m²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 28000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione	Consumo energetico	50.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La proprietà





Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La proprietà



Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La proprietà





Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La proprietà





Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La proprietà



Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La proprietà





Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La proprietà

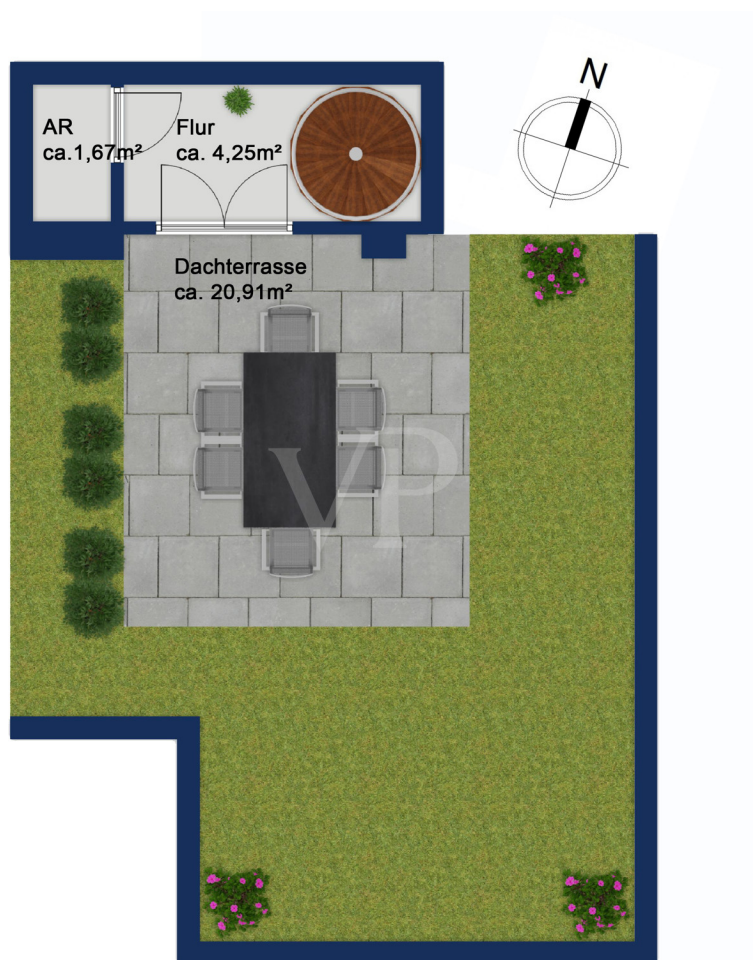


Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## 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: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Una prima impressione

Benvenuti nel vostro nuovo attico bilocale, una casa che vi conquisterà fin dal primo momento! Qui, design moderno, comfort abitativo curato e un concetto di energia sostenibile si fondono per creare un'esperienza abitativa unica che parla al cuore e alla mente. Distribuito su due livelli, vivrete un'eccezionale sensazione di spazio: architettura aperta, ambienti luminosi e dettagli attentamente studiati creano un'atmosfera che ispira immediatamente. Ogni metro quadrato è sfruttato in modo ottimale, spazioso ma funzionale; un concetto che incarna perfettamente lo stile di vita moderno. Il cuore dell'appartamento è il luminoso soggiorno e sala da pranzo con accesso diretto al soleggiato balcone esposto a sud. Che si tratti di una colazione rilassata, di una pausa caffè o di miti serate estive, qui potrete assaporare ogni momento. La cucina componibile di alta qualità unisce estetica e sostenibilità, rendendo cucinare un vero piacere. Un vero punto forte, tuttavia, è l'ampia terrazza panoramica al piano superiore. Con un'area lounge, un giardino urbano o uno spazio per barbecue conviviali, diventa il vostro rifugio privato sopra i tetti della città: un luogo per momenti speciali con spettacolari viste panoramiche. La camera da letto colpisce per la sua tranquillità, luminosità e spaziosità, ideali per un letto matrimoniale, un armadio e mobili aggiuntivi. L'elegante bagno con doccia e vasca invita al relax e al benessere, garantendo un inizio e una fine perfetti per ogni giornata. Pratici extra come una cantina, aree comuni ben curate e un parcheggio sotterraneo (supplemento di 28.000 €) con allacciamento ad alta tensione, ideale per una wallbox, completano questa offerta esclusiva. Questo appartamento non è solo una casa; è una dichiarazione di stile. Per chi ama la vita moderna, la tecnologia sostenibile e uno stile di vita eccezionale. Aprite la porta del vostro nuovo spazio abitativo sopra i tetti e preparatevi a lasciarvi ispirare.

Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige und moderne Bauweise in ruhiger Lage
- Top-Energieeffizienz durch Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Hochwertiges Eichenparkett in der kompletten Wohnung
- Offene Küche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-Essbereich mit seitlichem Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und großer Dusche
- Zusätzlicher Handtuchrockner im Bad
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad
- Elektrischer Rollladen im Bad
- Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- Große Dachterrasse (ca. 21qm) mit Südausrichtung
- Dachterrasse geeignet für 800W-Balkonkraftwerk
- Glasfaserinternet mit 1000 MBit/s
- Mehrere Netzwerkleitungen verlegt (auch vor der Dachterrassentür)
- TG-Stellplatz zzgl. 28.000 €
- Starkstromanschluss am TG-Platz für eigene Wallbox
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Tutto sulla posizione

München-Aubing, im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, ist ein echter Geheimtipp für alle, die das Beste aus urbanem Leben und ländlichem Charme vereinen wollen! Dieser Stadtteil hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt und bietet eine perfekte Balance zwischen Tradition und Moderne. Man spürt förmlich den Atem der Stadt, aber gleichzeitig ist da diese erfrischende Weite, die Aubing zu einer Oase der Ruhe macht.

Die Lage von Aubing ist einfach perfekt: Mit direkter Anbindung an den Münchner S-Bahn-Ring (S3 und S4), ist man in kürzester Zeit mitten im pulsierenden Stadtzentrum. Gleichzeitig liegt die Autobahn A99 quasi vor der Haustür, so dass man in kurzer Zeit auch in andere Teile Bayerns gelangen kann.

Das Viertel ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und modernen Wohnkomplexen, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Besonders die Nähe zu großen Naturflächen, wie dem Aubinger Lohe oder dem Langwieder See, machen Aubing zu einem Traum für Outdoor-Fans. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen – hier gibt es unendlich viel Platz, um die Natur zu genießen.

Und auch in puncto Zukunft ist Aubing bestens gerüstet: Mit stetigen Infrastrukturprojekten und dem Ausbau von Wohnraum entwickelt sich der Stadtteil zu einem der aufstrebenden Viertel Münchens.

Kurz gesagt: München-Aubing ist der perfekte Mix aus Großstadtleben und naturnahem Rückzugsort – ein Ort, an dem man die urbane Energie spüren kann und gleichzeitig den Freiraum findet, um wirklich durchzuatmen.



Codice oggetto: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 50.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Partner di contatto

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

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn  
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

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

---

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