

München – Isarvorstadt

# Vivere nel cuore della città - Appartamento di 3 locali in un antico edificio vicino al fiume Isar

**Codice oggetto: 25391011**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

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

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25391011</b>
Superficie netta	<b>ca. 92 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1890</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.390.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

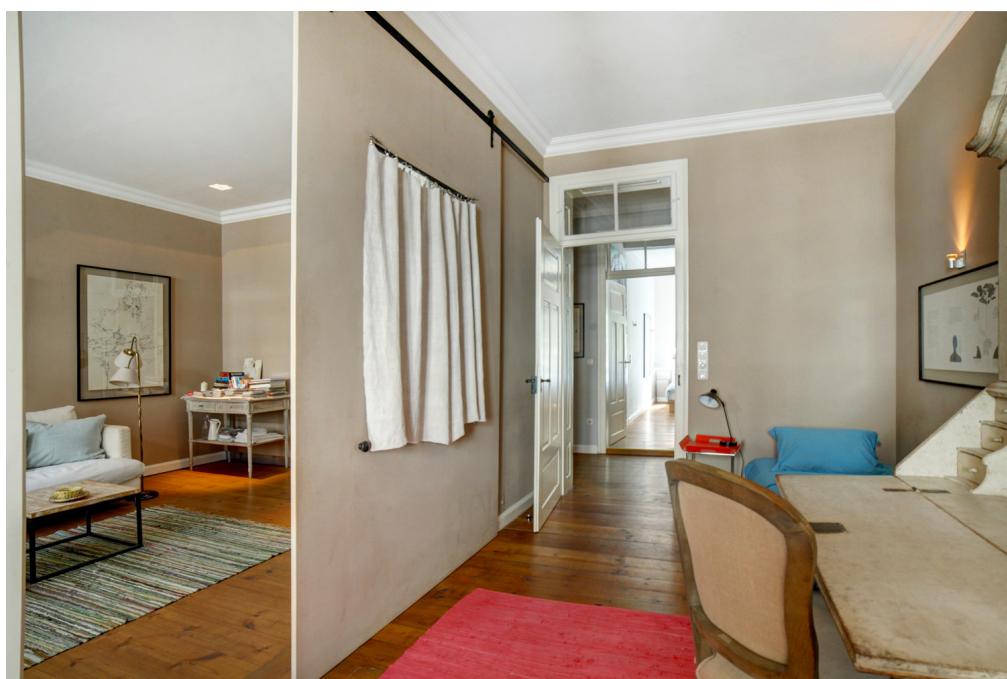
Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## La proprietà



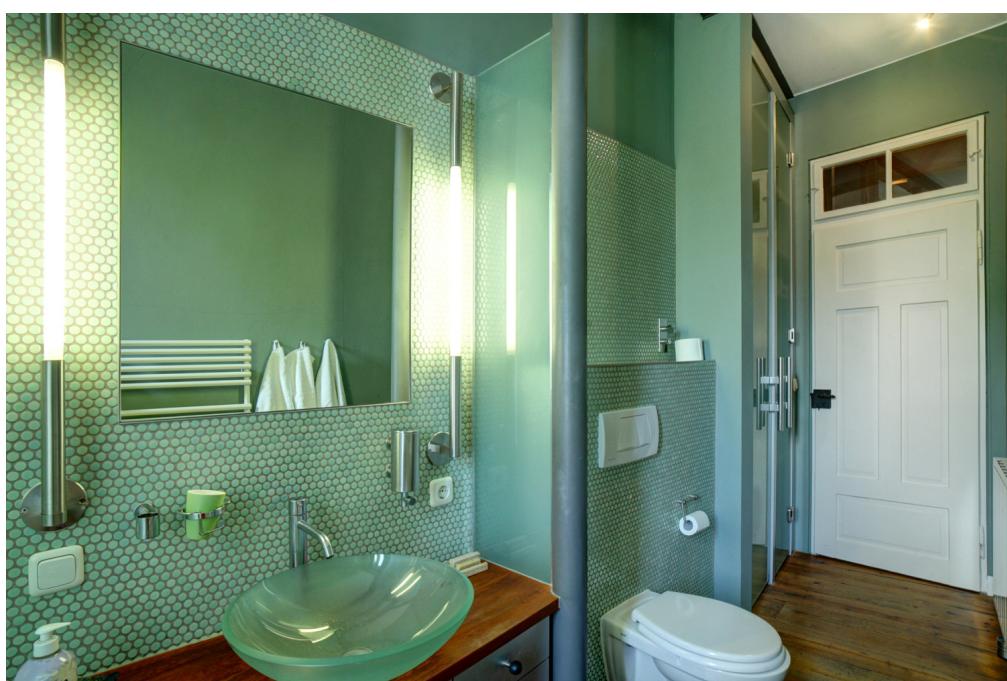
Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## La proprietà

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which property is financially feasible!

Now consult us.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodaufnahmehöchstbetrag von 350.000 €

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,72% p.a.
30 Jahre	4,25% p.a.	4,35% p.a.

Stand 01.01.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

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

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Una prima impressione

Situato al secondo piano di un elegante palazzo d'epoca che fonde l'architettura caratteristica di inizio secolo con il comfort abitativo contemporaneo, questo grazioso trilocale offre circa 92 metri quadrati di spazio abitabile in uno dei quartieri più ricercati di Monaco. La struttura classica dell'edificio è completata da un armonioso senso dello spazio, caratterizzato da soffitti alti, linee pulite e un'atmosfera piacevole. La disposizione è stata adattata nel tempo, creando un riuscito equilibrio tra apertura e privacy. La cucina è progettata in modo funzionale e dotata di mobili su misura ben tenuti. Un piccolo balcone con vista sul tranquillo cortile offre un rifugio speciale. Il bagno è dotato di vasca e offre un comodo comfort quotidiano. Il parquet in vero legno sottolinea il carattere di alta qualità dell'appartamento e crea un'atmosfera costantemente calda. L'immobile è in ottime condizioni; l'edificio è stato costantemente sottoposto a manutenzione. È incluso anche un ripostiglio in cantina. Grazie alla sua posizione, alle sue caratteristiche e alle sue ottime condizioni, questo immobile è adatto sia per l'uso privato che come investimento.

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Dettagli dei servizi

- \* Ensemble- und Baudenkmal
- \* Aufzug vorhanden (fährt nicht in die Etage)
- \* Deckenhöhe: ca. 2,90 m
- \* Echtholz Parkett in den Wohnräumen
- \* Einbauküche
- \* Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- \* Kleiner Balkon in den Innenhof
- \* Abstellkammer in der Wohnung
- \* Kellerabteil

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Tutto sulla posizione

Gärtnerplatzviertel – urban, charmant, lebendig

Diese Wohnlage besticht durch ihr ganz eigenes Lebensgefühl: Hier pulsiert das urbane München – kosmopolitisch, kreativ und dennoch entspannt. Zwischen Altbaucharme und modernem Stadtflair trifft man auf eine gewachsene Nachbarschaft, die das Viertel mit Leben füllt. Kleine Boutiquen, Designläden und Kulturore prägen das Straßenbild ebenso wie Cafés, Bars und Restaurants, in denen sich das Viertel zu jeder Tageszeit trifft – ob zum Frühstück am Fensterplatz oder zum Aperitif unter Lichterketten.

Direkt vor der Haustür finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Mehrere Bäckereien, (Bio-)Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Spielplätze sind fußläufig erreichbar.

Wer das Wasser liebt, ist in wenigen Gehminuten an den Isarauen – ein grünes Band mitten durch die Stadt, das Raum für Sport, Entspannung und Naturerlebnisse bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahnlinien U1, U2 und U7 sowie mehrere Trambahnlinien verbinden das Viertel direkt mit dem Zentrum – den Marienplatz erreicht man in rund 5 Minuten, den Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten. Auch der Münchener Flughafen ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für Fahrradfahrer erschließen sich die schönsten Wege entlang der Isar oder über die Ludwigsvorstadt bis hin zur Maxvorstadt.

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

## Partner di contatto

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: muenchen@von-poll.com

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

---

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