

München – Aubing

Lichtdurchflutetes Dachterrassen-Penthouse mit Weitblick und modernem Energiekonzept

Número da propriedade: 25236033



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 64 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Numa vista geral

Número da propriedade	25236033
Área	ca. 64 m²
Piso	2
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2014
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 28000 EUR (Venda)

Preço de compra	499.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 16 m²
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Unidade combinada de aquecimento e potência	Procura final de energia	50.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.01.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

O imóvel



Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

O imóvel



Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

O imóvel



Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

O imóvel



Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

O imóvel



Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

O imóvel



Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

O imóvel



Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrer neuen 2 Zimmer-Dachterrassenwohnung, einem Zuhause, das auf Anhieb begeistert! Hier treffen modernes Design, durchdachter Wohnkomfort und ein nachhaltiges Energiekonzept aufeinander, um ein einzigartiges Wohngefühl zu schaffen, das sowohl Herz als auch Verstand anspricht.

Auf zwei Ebenen erleben Sie ein außergewöhnliches Raumgefühl: offene Architektur, lichtdurchflutete Räume und sorgfältig geplante Details schaffen eine Atmosphäre, die sofort inspiriert. Jeder Quadratmeter ist optimal genutzt, großzügig und funktional zugleich; ein Konzept, das modernes Wohnen in Perfektion verkörpert.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Ob entspanntes Frühstück, Kaffeepausen oder laue Sommerabende, hier genießen Sie jeden Moment in vollen Zügen. Die hochwertige Einbauküche verbindet Ästhetik und Nachhaltigkeit und macht Kochen zu einem echten Erlebnis.

Ein wahres Highlight ist aber die großzügige Dachterrasse auf der oberen Ebene. Mit Lounge-Bereich, urbanem Garten oder Platz für gesellige Grillabende wird sie zu Ihrem privaten Rückzugsort über den Dächern der Stadt – ein Ort für besondere Momente mit spektakulärem Weitblick.

Das Schlafzimmer überzeugt durch Ruhe, Licht und Raumangebot, ideal für ein großes Bett, Kleiderschrank und zusätzliche Möbel. Das stilvolle Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zu Entspannung und Wohlbefinden ein und sorgt für einen perfekten Start und Abschluss jedes Tages.

Praktische Extras wie ein Kellerraum, gepflegte Gemeinschaftsflächen und ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 28.000 €) mit Starkstromanschluss, ideal für eine Wallbox, runden dieses exklusive Angebot ab.

Diese Wohnung ist nicht einfach ein Zuhause, sie ist ein Statement. Für alle, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und ein außergewöhnliches Lebensgefühl lieben. Öffnen Sie die Tür zu Ihrem neuen Lebensraum über den Dächern und lassen Sie sich begeistern.

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 50.90 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25236033 - 81245 München – Aubing

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn

Tel.: +49 89 - 95 87 84 61

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com