

München

# Exklusives Wohnen in Trudering: Traum-4-Zimmer-Wohnung mit Luxus-Ausstattung und Wohlfühlambiente

Objektnummer: 25094003



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

KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25094003 - 81827 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	25094003	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Garage, 28000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie





Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Ein erster Eindruck

In München-Trudering erwartet Sie eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird und ein modernes Lebensgefühl mit durchdachten Details verbindet. Diese elegante Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die Ihnen einen einladenden ersten Eindruck vermittelt und ausreichend Stauraum bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das große und lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer. Hier schaffen die großen Fensterfronten und der direkte Zugang zu einem geräumigen Balkon ein luftiges und offenes Ambiente – perfekt, um gemütliche Stunden mit der Familie zu verbringen oder Gäste stilvoll zu empfangen. Die Markeneinbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und lässt mit modernster Ausstattung keine Wünsche offen. Ob schnelle Gerichte oder aufwendige Menüs – hier kochen Sie in einer Umgebung, die funktional und stilvoll zugleich ist. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem eigenen Bad en Suite, das durch hochwertige Materialien und zeitlose Eleganz besticht. Ein weiteres Highlight ist das praktische Schrankbett im Gästezimmer, das tagsüber für zusätzlichen Platz sorgt und nachts höchsten Komfort bietet. Das angrenzende Schlafzimmer mit Büro ist ebenfalls optimal gestaltet und punktet mit einem eigenen Balkon, der zusätzlichen Freiraum für Entspannung bietet. Es steht ein Masterbad zur Verfügung, das mit moderner Ausstattung und viel Platz begeistert. Überall in der Wohnung verleihen französische Balkone den Räumen nicht nur eine elegante Note, sondern sorgen auch für ein Maximum an Tageslicht und ein Gefühl von Freiheit. Zusätzlichen Komfort bietet der eigene Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein sehr gut erreichbarer Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen lästiges Parkplatzsuchen erspart. Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort zum Wohlfühlen – eine Oase der Ruhe und Eleganz im begehrten Münchner Stadtteil Trudering. Erleben Sie urbanes Wohnen in perfekter Harmonie mit exklusiven Annehmlichkeiten und einem Hauch von Luxus – willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Ausstattung und Details

- Modernes Mehrfamilienhaus
- Nur 7-Parteien
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Nord-West- Balkon (Schlafzimmer/Büro)
- Großer Süd-Ost-Balkon mit Balkonschrank (Wohnzimmer)
- Große Fensterelemente mit innenliegenden Sprossen und franz. Balkonen
- Manuelle und Elektrische Rollläden
- Plissees an den Fenstern im Masterbad
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten des Schweizer Herstellers V-Zug
- Küchenplatte und Rückwand aus Marmor
- Bad en Suite mit Dusche und hochwertigen italienischen Möbeln
- Maßgeschneiderter Schrank mit ausklappbarem Bett im Gästezimmer
- Masterbad mit Dusche, Badewanne und hochwertigen italienischen Möbeln
- Lichtschalter/Steckdosen vor 2 Jahren erneuert, Busch-Jäger Edelstahl
- Fahrradkeller
- Abschließbarer Kellerraum
- TG-Stellplatz zum Preis von 28.000€

Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Trudering, bekannt für seinen charmanten Gartenstadtcharakter, zählt zu den beliebtesten Wohngebieten im Münchner Osten. Eingebettet zwischen den angrenzenden Bezirken Berg am Laim, Perlach und der Nachbargemeinde Haar, bietet Trudering mit seinen rund 63.000 Einwohnern eine ideale Mischung aus Urbanität und Naturverbundenheit. Etwa 8 bis 10 Kilometer vom Münchner Zentrum entfernt, punktet der Stadtteil mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S4 und S6 und die U-Bahn-Linie U2 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Regionen. Bequemer Zugang zur Messe München und zur A99, während der Münchner Flughafen in ca. 30 Autominuten erreichbar ist. Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft, die durch Einfamilienhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und exklusive Wohnanlagen geprägt ist. Großzügige Grünflächen und gepflegte Gärten verleihen der Umgebung ein ansprechendes, einladendes Flair. Die gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes "Moosfeld" mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen sowie das umfassende Angebot an Schulen und Kindergärten machen Trudering besonders attraktiv für Familien und Berufstätige. Entlang der nahegelegenen Wasserburger Landstraße finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen: Von Bäckereien und Metzgereien über Supermärkte bis hin zu Boutiquen, Apotheken und Banken ist alles fußläufig erreichbar. Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein und sorgen für eine lebendige Infrastruktur. Für Naturliebhaber bietet der Truderinger Wald eine ideale Kulisse für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder entspannte Spaziergänge. Weitere Freizeitmöglichkeiten eröffnen der Riemer See und die umliegenden Sport- und Kulturvereine, die das Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil stärken. Trudering kombiniert das Beste aus urbanem und ländlichem Leben. Neben einer aktiven Vereinslandschaft tragen auch die Nähe zu den Alpen und traditionelle Biergärten zur hohen Lebensqualität bei, die diesen Stadtteil zu einem der begehrtesten Wohnorte Münchens macht.

**Objektnummer: 25094003 - 81827 München**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25094003 - 81827 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215 München – Ost  
E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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