

München – Aubing

Lichtdurchflutete Wohnung mit Dachterrasse & Top-Energieeffizienz

????????? ??????????: 25236026



www.von-poll.com

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 64 m² • ??????: 2

???????? ??????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ??? ??????

???????? ??????????	25236026	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 64 m²	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	2014	?????????	???????
		????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????	????????????????????	ca. 16 m²
	??????????, 20000	??????	
	EUR (???????)	???????	?????????, ??????????

???????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ????????	????????????? ??????? ?????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	??????? ?????? ??????????	50.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	29.01.2027	????????????? ????????????? ?????????????	B
???? ???? ????????	????????????? ??????? ?????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	???? ???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

???????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ????????



???????? ??????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ????????



???????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ????????



???????? ??: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ???????



???????? ??????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ?????????



???????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ????????



???????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

?? ????????



???????? ??: 25236026 - 81245 München – Aubing

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

??? ?????? ??????????

Diese exklusive 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung vereint modernes Wohnen mit nachhaltiger Energieeffizienz – ein Zuhause für alle, die Komfort, Stil und Umweltbewusstsein gleichermaßen schätzen. Als Maisonette erstreckt sie sich über zwei Ebenen und schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl, das durchdachte Architektur und offene Raumgestaltung optimal zur Geltung kommen lässt. Jeder Quadratmeter wurde effizient genutzt, um großzügige und einladende Wohnbereiche zu schaffen.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der optimalen Südausrichtung genießen Sie ganztägig Sonne, perfekt für ein Frühstück im Freien, entspannte Stunden mit Freunden oder romantische Abende bei Sonnenuntergang. Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch funktional und energieeffizient ausgestattet. Alle modernen Geräte sind bereits inklusive und unterstützen einen bewussten Energieverbrauch.

Ein echtes Highlight der Wohnung ist die sonnige, große Dachterrasse, die über die obere Etage erreichbar ist. Dieser private Rückzugsort bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge-Ecke, Pflanzenarrangements oder einen Grillbereich. Hier lässt es sich leben, ob bei einem sommerlichen Glas Wein oder einem entspannten Wochenendbrunch mit Freunden.

Das geräumige Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Kleiderschrank und zusätzliche Möbel. Ob eine schnelle Erfrischung am Morgen oder ein entspannendes Bad am Abend, im stilvollen Badezimmer mit Dusche und Badewanne beginnt und endet Ihr Tag auf höchstem Niveau.

Zusätzlicher Stauraum im Keller und die gepflegten Gemeinschaftsräume machen das Leben hier besonders lebenswert. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz mit Starkstromanschluss (für Wallbox), zzgl. 20.000,00 €.

Diese Maisonettewohnung ist mehr als nur ein Wohnraum, sie ist ein Wohnraum für Paare oder Singles, die das Besondere suchen: ein Zuhause, das modernen Lifestyle, Komfort und ökologische Verantwortung miteinander verbindet. Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause.

??????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

???????????????? ???? ?????????

- 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. 20.000,00€
- Starkstromanschluss am TG-Platz für eigene Wallbox
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

??????? ???????: 25236026 - 81245 München – Aubing

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25236026 - 81245 München – Aubing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Silvia Zangl

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com