

München - Aubing

# Attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage - ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 26225038



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

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

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## Auf einen Blick

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Objektnummer | 26225038                            |
| Wohnfläche   | ca. 58,21 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer       | 2                                   |
| Schlafzimmer | 1                                   |
| Badezimmer   | 1                                   |
| Baujahr      | 1979                                |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 369.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 140.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 27.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1979              |

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing

## Die Immobilie



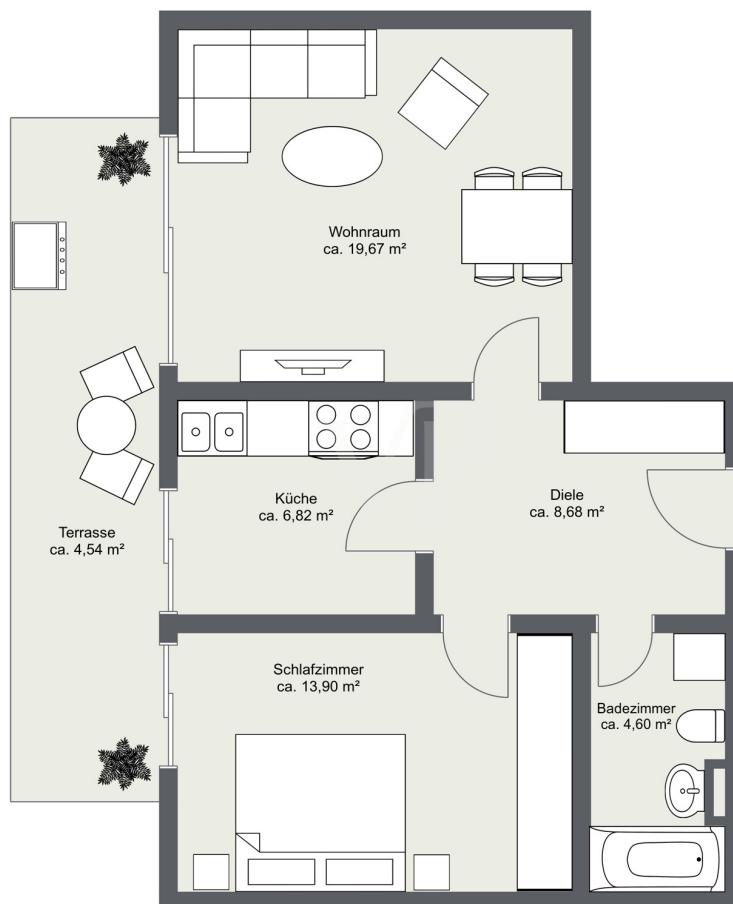
**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing

## 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: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 2-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage von München-Aubing überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem schönen Außenbezug und einer gepflegten Wohnanlage. Sie vereint angenehmen Wohnkomfort mit einer Lage, die sowohl für den Selbstbezug als auch als nachhaltige Kapitalanlage äußerst attraktiv ist.

Im Inneren empfängt die Wohnung mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Bodentiefe Fenster verleihen den Räumen eine besondere Leichtigkeit und sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der Wohnbereich präsentiert sich offen und einladend und bildet gemeinsam mit dem direkten Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt der Wohnung. Hier entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenraum, der die Wohnqualität spürbar erhöht.

Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zur Terrasse. So eröffnet sich sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich ein schöner Bezug ins Freie, der der Wohnung eine besondere Wohnlichkeit verleiht. Die Terrasse erweitert den Lebensraum auf ideale Weise und bietet einen geschützten Ort zum Entspannen und Verweilen.

Die gepflegte Gesamtanlage unterstreicht den positiven Eindruck dieser Immobilie zusätzlich. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage in Aubing ergibt sich ein attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger. Gerade die Kombination aus guter Vermietbarkeit, gefragtem Standort und angenehmer Wohnqualität macht diese Wohnung zu einer interessanten Gelegenheit im Münchner Westen.

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- Ruhige und zentrale Lage
- Charmante Gartenwohnung
- Gepflegte Wohnanlage mit angenehmem Umfeld
- Direkter Zugang zum Garten vom Schlaf- und Wohnzimmer
- Bodentiefe Fenster
- Gut geschnittener Wohn- und Schlafbereich
- Ideal für Selbstbezug oder als Kapitalanlage
- Attraktiver Standort in gewachsener Wohnlage
- Solide Vermietbarkeit in gefragtem Münchner Stadtteil

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## Alles zum Standort

Aubing im Münchner Westen gilt seit jeher als gefragter Wohnstandort und verbindet eine gewachsene Stadtstruktur mit einer sehr guten Infrastruktur. Der Bereich rund um den Ravensburger Ring ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und grünen Innenhöfen. In fußläufiger Entfernung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote. Kindertagesstätten und die nahegelegene Grundschule sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Westkreuz mit den Linien S4, S6 und S8 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mehrere Buslinien binden den Standort zusätzlich an das öffentliche Netz an. Über die nahen Autobahnen A96 und A99, mit direkter Anbindung über den Aubinger Tunnel, erreicht man schnell das regionale und überregionale Straßennetz.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Direkt in der Umgebung entsteht aktuell eine neue Grünanlage, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet. Für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren bieten sich die nahe Aubinger Lohe und die Langwieder Seenplatte an. Kulturelle Abwechslung findet man im benachbarten Pasing, beispielsweise in der Pasinger Fabrik mit ihren Theateraufführungen, Konzerten und Ausstellungen.

Diese Mikrolage vereint urbanes Leben mit guten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und profitiert zugleich von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – eine Kombination, die den Münchner Westen besonders attraktiv macht.

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## Sonstige Angaben

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### **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.

**Objektnummer: 26225038 - 81243 München - Aubing**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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