

München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon – mietfrei - absolut ruhig - trotz zentraler Lage

Objektnummer: 25036004



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

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25036004
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985



Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, gelegen im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1985. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einer besonderen Lage: Obwohl sie an der Landsberger Straße liegt, befindet sich das Wohnhaus im Innenhof, wodurch die Geräusche der Hauptstraße nicht wahrnehmbar sind. Die Wohnung bietet daher eine überraschend ruhige Wohnatmosphäre - in einer zentralen Lage Münchens. Das geräumige Wohnzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und hat einen direkten Zugang zum Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>), der zusätzlichen Komfort bietet. Die Küche ist innenliegend und funktional gestaltet. Das Badezimmer ist ebenfalls innenliegend und verfügt über eine Badewanne. Die Immobilie gehört zu einer gepflegten Eigentümergemeinschaft. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 432,47 €, wobei 75,21 € in die Rücklagen fließen. Der aktuelle Rücklagenstand der Wohnung beträgt beachtliche 7.190,30 €. Besonders hervorzuheben ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz/Duplex (oben), ein klarer Vorteil in dieser zentralen Lage, in der Parkmöglichkeiten rar sind. Dadurch entfällt die zeitaufwendige Parkplatzsuche und bietet dem neuen Eigentümer eine komfortable und sichere Abstellmöglichkeit. Zusätzlich bietet ein separates Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup> weiteren Stauraum. Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger, die von der zentralen, aber ruhigen Lage profitieren möchten. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Ausstattung und Details

- \* Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
- \* Baujahr 1985
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat- und Fliesenboden
- \* Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- \* Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Tiefgaragenstellplatz/Duplex oben
- \* Mietfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- \* Monatliches Hausgeld: ca. 432,47 € (davon 75,21 € für die Rücklagenbildung)
- \* Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. 7.190,30 €

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Dank des Balkons und der großzügigen Wohnräume ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Option.

Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Landsberger Straße im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe (Westend). Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung durch ihre Ausrichtung zum Innenhof angenehm ruhig. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der nahegelegene Westpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. VERKEHRSANBINDUNG: Öffentlicher Nahverkehr: Die Tramlinien 18 und 19 halten direkt an der Haltestelle "Trappentreustraße", die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Zudem ist die S-Bahn-Station "Donnersbergerbrücke" (Stammstrecke) in ca. 10 Gehminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt gewährleistet ist. Autobahn: Die Nähe zum Mittleren Ring ermöglicht eine zügige Anbindung an die Autobahnen A96 und A8, was besonders für Pendler von Vorteil ist. ENTFERNUNGEN: Flughafen München: ca. 40 km, etwa 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 5 km, etwa 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln Hauptbahnhof München: ca. 3 km, etwa 10 Minuten mit der S-Bahn Supermärkte (REWE, ALDI, EDEKA): ca. 500 m bis 1 km entfernt Ärzte, Apotheken und Restaurants: in unmittelbarer Nähe, ca. 300 m bis 1 km entfernt Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen.

Objektnummer: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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