

München – Feldmoching

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit atemberaubender Aussicht über München

Objektnummer: 25236011



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

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

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick

Objektnummer	25236011
Wohnfläche	ca. 62,34 m <sup>2</sup>
Etage	13
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	81.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.12.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie





Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## 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: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause hoch über den Dächern Münchens! Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 13. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses begeistert mit einem einzigartigen Panorama, das sowohl die Münchner Skyline als auch die majestätischen Alpen umfasst. Hier erleben Sie ein Wohngefühl, das Weite, Ruhe und urbanen Komfort perfekt vereint. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer offenen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Das großzügige Wohnzimmer bietet durch seine großen Fensterfronten einen spektakulären Ausblick über die Stadt. Ob bei Tag auf bekannte Münchner Wahrzeichen oder am Abend, wenn die Lichter der Stadt erstrahlen, diese Kulisse verleiht Ihrem Alltag eine besondere Note. Ein Highlight ist die angrenzende, überdachte Süd-Loggia, die Ihnen das ganze Jahr über einen geschützten Platz bietet, um den unvergleichlichen Blick zu genießen. Das Schlafzimmer sorgt mit seiner ruhigen Lage und der ebenso beeindruckenden Aussicht für erholsame Nächte. Morgens erwachen Sie mit Blick auf die aufgehende Sonne über der Stadt, während das Panorama eine besondere Atmosphäre schafft. Die separate Küche ist praktisch und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Hier können Sie Ihre Lieblingsgerichte zubereiten und dabei den Blick auf München genießen. Die Wohnung verbindet modernes Stadtleben mit einem außergewöhnlichen Gefühl von Weite und Freiheit. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung persönlich zu zeigen! Bezugsfrei ab Ende Oktober 2025.

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Wohnanlage
- Personenaufzug (5 Personen) und Lastenaufzug bis zur Wohnungstür
- Loggia mit Südausrichtung und Blick über München bis in die Alpen
- Parkettboden in Diele, Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Einbauküche mit Geräten
- Abschließbares Kellerabteil (Keller D, Nr: 64)
- Abschließbarer Tiefgaragenstellplatz (Nr: 126) zzgl. 25.000€
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- Fahrradstellplatz im Keller
- Beide Aufzüge aus 2015
- Fenster aus 2006
- Neue LED-Beleuchtung im Treppenhaus aus 2023
- Tiefgarage saniert im Jahr 2024
- Ab Ende Oktober 2025 bezugsfrei

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Alles zum Standort

Feldmoching-Hasenberg ist ein vielseitiger Stadtbezirk im Norden Münchens, der urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität kombiniert. Der Bezirk besticht durch seine Mischung aus traditionellen Wohngebieten, moderner Architektur und weitläufigen Grünflächen. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erreichen Sie das Stadtzentrum bequem und schnell. Die U-Bahn-Linien U2 und U3, zahlreiche Busverbindungen sowie die S-Bahn-Station Feldmoching garantieren eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal, da der Autobahnring und wichtige Verkehrsadern in wenigen Minuten erreichbar sind. Feldmoching-Hasenberg ist bekannt für seine zahlreichen Erholungsgebiete. Die nahegelegenen Feldmochinger Seen – insbesondere der Fasanersee, der Feldmochinger See und der Lerchenauer See – laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden am Wasser ein. Zudem bietet der Bezirkspark Hasenberg viel Platz für Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Gegend bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, kleine Fachgeschäfte und Wochenmärkte. Für größere Einkäufe oder Shopping-Touren sind umliegende Einkaufszentren bequem erreichbar. Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nähe und gewährleisten eine umfassende Versorgung. Zahlreiche Vereine und Veranstaltungen fördern den Austausch und machen das Leben im Viertel besonders lebendig.

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25236011 - 80995 München – Feldmoching

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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