

München

Ruheoase mit Stadtanbindung! Sonnige 2-Zimmer- Wohnung mit traumhafter Dachterrasse in München-Aubing

???????? ??????????: 24236022



www.von-poll.com

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

???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

?? ??? ??????

???????? ??????????	24236022	????? ???????	649.000 EUR
?????????????	ca. 64 m ²	?????????????	???????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????????? ??? ????????????	1		
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2014	?????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????? ??????????, 25000 EUR (????????)	????????????????????? ???????	ca. 16 m ²
		?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????????????? ????????? ??????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	????????? ?????? ?????????????	50.90 kWh/m ² a
????????????? ???????????????? ????????? ???	29.01.2027	???????????? ????????????? ?????????????	B
????? ????????????	????????????? ????????? ??????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????		

???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

???????





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

??????? ???????: 24236022 - 81245 München

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Aubing – einer traumhaften 2-Zimmer-Wohnung, die keine Wünsche offen lässt! Das helle und freundliche Wohn-Esszimmer mit offener Küche und angrenzendem Südbalkon bildet den Mittelpunkt dieser Wohnung. Große Fenster lassen viel Licht herein, wodurch eine wohltuend angenehme Atmosphäre entsteht, in der Sie gerne Zeit verbringen werden. Der offene Schnitt schafft ein großzügiges Raumgefühl und hält viel Platz für kreative Gestaltungsideen bereit. Im Schlafzimmer erwartet Sie ein traumhafter Start in den Tag: Öffnen Sie die Balkontür und lassen Sie die frische Luft herein, während Sie den Komfort und die Ruhe dieses charmanten Rückzugsorts spüren. Das moderne Tageslichtbad verfügt sowohl über eine großzügige Dusche mit hochwertigen Glastüren für die tägliche Erfrischung als auch über eine komfortable Badewanne, die zum Entspannen und Abschalten einlädt. Die modernen Armaturen und stilvollen Fliesen unterstreichen das edle Design. Für noch mehr Komfort sorgt der elektrische Rollladen, der Ihnen per Knopfdruck absolute Privatsphäre bietet. Das Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende Dachterrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und den ganzen Tag über Sonne und einen atemberaubenden Ausblick garantiert. Ob entspannte Nachmittage oder gemütliche Abende mit Freunden – hier haben Sie Ihre Oase über den Dächern von Aubing. Zusätzlicher Stauraum im Keller und die gepflegten Gemeinschaftsräume machen das Leben hier besonders lebenswert. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000,00€. Hier wohnen Sie komfortabel, stilvoll und in bester Lage – ein Zuhause zum Wohlfühlen! Zögern Sie nicht – diese Traumwohnung wartet nur auf Sie!

???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

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

- Hochwertige und moderne Bauweise
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Parkettboden in der kompletten Wohnung
- Offene Küche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-Essbereich mit seitlichem Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon
- Fußbodenheizung
- Zusätzlicher Handtuchrockner im Bad
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Elektrischer Rollladen im Bad
- Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- Große Dachterrasse mit Südausrichtung
- Dachterrasse geeignet für 800W-Balkonkraftwerk
- TG-Stellplatz zzgl. 25.000,00€
- Starkstromanschluss am TG-Stellplatz
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

???????? ?????: 24236022 - 81245 München

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

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.

??????? ????????: 24236022 - 81245 München

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24236022 - 81245 München

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

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

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 ?????? - ?????????????????/Ottobrunn

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com