

München

# Einzigartiges Grundstück in der Pasinger Villenkolonie

????????? ??????????: C2420008



???? ??????: 5.500.000 EUR • ?????? ??: 1.420 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

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

???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

?? ??? ??????

???????? ??????????	C2420008	????? ???????	5.500.000 EUR
		??????	?????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

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

????????????????? KEIN  
?????????????

---

???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

?? ?????????



???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

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

Ein exklusives Grundstück mit einer entkernten Villa erwartet Sie in dieser einzigartigen Umgebung, die größtenteils unter Ensembleschutz steht. Geprägt wird dieser herrschaftliche Teil Pasing von wunderschönen Villen, von denen rund 100 unter Denkmalschutz stehen. Das Grundstück mit einer Fläche von 1.420 m<sup>2</sup> bietet die seltene Gelegenheit, inmitten dieses geschützten Ensembles ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren. Gemäß §34 des Baugesetzbuches (BauGB) besteht die Möglichkeit einer Neubebauung, die sich harmonisch in das historische Umfeld einfügt und den besonderen Charme der Villenkolonie bewahrt. Die entkernte Villa auf dem Grundstück, einst ein Zeuge vergangener Zeiten, kann als Ausgangspunkt für ein neues architektonisches Meisterwerk dienen, das die Eleganz und den Stil der umliegenden Villen aufgreift. Die Bestlage in der Pasinger Villenkolonie 1 bietet nicht nur eine exzellente Infrastruktur und erstklassige Annehmlichkeiten, sondern auch eine einzigartige Lebensqualität inmitten eines geschichtsträchtigen Ambientes. Hier genießen Sie die Ruhe und Exklusivität einer Villenumgebung, ohne dabei auf die Vorzüge der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. \*Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!



???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

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

#### HIGHLIGHTS

- \* Exklusive Bestlage in Pasinger Villenkolonie 1
- \* Großzügiges Grundstück: 1.420 m<sup>2</sup>
- \* Entwicklungspotenzial nach §34 BauGB
- \* Einzigartige Lebensqualität: Ruhige Umgebung & Nähe zu Annehmlichkeiten

???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

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

Pasing ist das lebhafteste, westliche Zentrum Münchens und gilt seit jeher als bevorzugte Wohnlage. Das typische Flair einer Großstadt und reges, geschäftiges Treiben herrschen rund um den Pasinger Bahnhof und den Marienplatz. Pasing wird geprägt von schönen Beispielen gründerzeitlicher Architektur in den Villenkolonien sowie dem modernisierten Bahnhofsviertel. Des Weiteren ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie moderne Geschosswohnungen das Stadtbild. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung erreichen Sie alle wichtigen Straßen und Autobahnen in wenigen Minuten und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Pasing ist ein Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitlichen, sozialen und schulischen Einrichtungen. Ein besonderes, kulturelles Highlight ist die Pasinger Fabrik mit ihren Theateraufführungen, Konzerten, Ausstellungen und mit ihren zahlreichen Freizeiteinrichtungen für Familien. Der Pasinger Stadtpark bietet Ruhe- und Erholungsraum und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Das ist Lebensqualität der besonderen Art. Demographische Zahlen Demographische Zahlen Einwohnerzahl Pasing-Obermenzing: 81.246 (31. Dez. 2023) Einwohnerzahl gesamte Stadt München inklusive Stadtbezirk Pasing: 1 589 038 (Stand: 31.01.2023) Kaufkraftindex Stadt München: Kaufkraft 2023 pro Einwohner in € 33.456 Kaufkraftindex von 129,2 Arbeitslosenquote München: 4,5 % (Stand Dezember 2023) Mieterquote München =75,0 % (Stand Dezember 2019) Eigentümerquote München = 23,8 % (Stand Dezember 2022) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 1 km Flughafen München = ca. 40 km Landesgrenze Österreich = ca. 92 km A9 = ca. 13 km A8 = ca. 3 km A99 = ca. 5 km A92 = ca. 14 km A96 = ca. 3 km

???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

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

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial 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 H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial 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.

???????? ??????????: C2420008 - 81245 München

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

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

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120 ?????? - ??????????

E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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