

München – Aubing

# Wohnkomfort mit Potenzial – gepflegte Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 25225044



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25225044 - 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: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25225044                               |
| Wohnfläche   | ca. 47 m²                              |
| Etage        | 2                                      |
| Zimmer       | 1.5                                    |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1974                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>29000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 280.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 120.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 06.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005              |

Objektnummer: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie



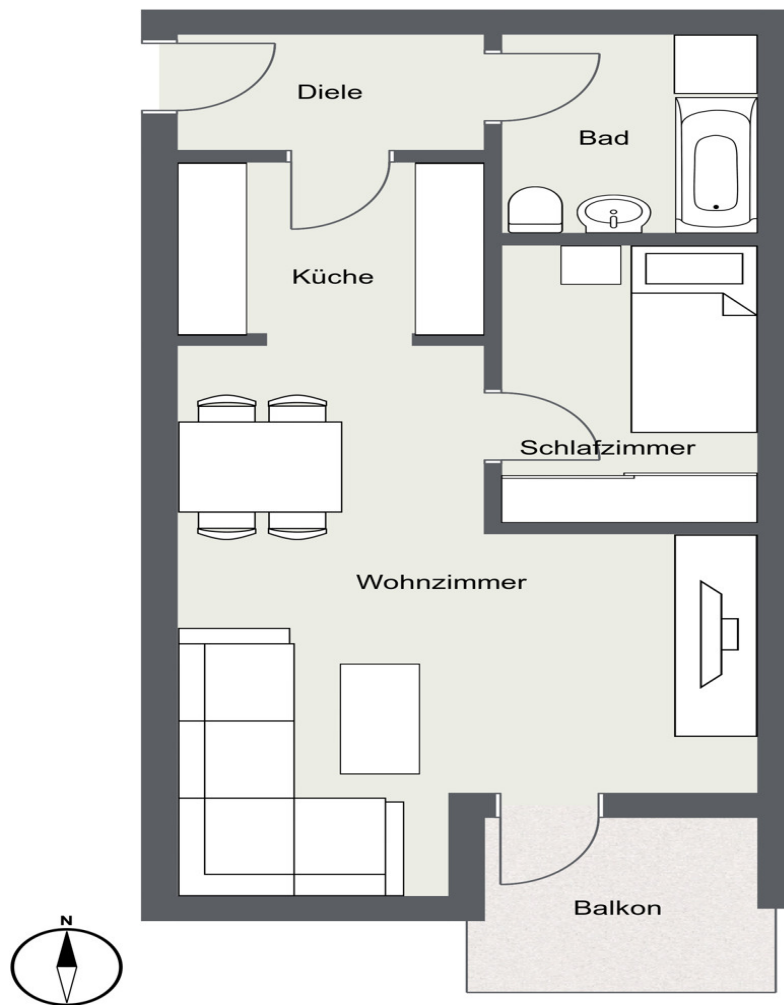
Objektnummer: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225044 - 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: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1974 befindet sich im 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses und überzeugt auf rund 47m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigem Potenzial – sei es zur Eigennutzung oder als nachhaltige Kapitalanlage.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet viel Tageslicht und direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon – ein willkommener Rückzugsort mit Blick ins Freie. Angrenzend schafft eine separate Schlafnische einen abgeschlossenen Bereich zum Ruhen und Entspannen. Aufgrund des vorteilhaften Schnitts lässt sich die bestehende Grundrissgestaltung bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand zu einer echten 2-Zimmer-Wohnung umgestalten.

Im Eingangsbereich integriert sich eine funktional geschnittene Kochzone, die Platz für individuelle Küchengestaltungen bietet. Das vollständig geflieste Badezimmer ist angenehm geräumig und mit einer Badewanne ausgestattet.

Komfortable Zusatzangebote wie ein eigenes Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie gemeinschaftliche Räume für Fahrräder und Wäsche im Untergeschoss runden das Angebot ab. Ein Personenaufzug stellt den barrierefreien Zugang zur Wohnung sicher.

Die Lage überzeugt mit urbanem Charakter und einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und vielfältige Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung wird zum Jahresende bezugsfrei und steht damit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern zeitnah zur Verfügung.

Diese Wohnung kombiniert Substanz und Funktionalität mit Freiraum und Lage – eine attraktive Option für Eigennutzer oder Anleger, die Wert auf solide Qualität und zentrale Erreichbarkeit legen.

Objektnummer: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* Ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- \* Bezugsfrei ab Januar 2026
- \* Grundriss mit Potenzial zur 2-Zimmer-Wohnung
- \* Heller Wohn- und Essbereich als Herzstück
- \* Sonniger Südbalkon mit Blick ins Freie
- \* Separate Schlafnische für einen abgeschlossenen Schlafbereich
- \* Funktionale Kochzone im Eingangsbereich mit Gestaltungsspielraum
- \* Geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- \* Tiefgaragenstellplatz im Eigentum
- \* Eigenes Kellerabteil
- \* Gemeinschaftliche Fahrrad- und Trockenräume
- \* Personenaufzug für bequemen Zugang
- \* Urban geprägte Lage mit Einkauf, Gastronomie, ÖPNV und Freizeitangeboten in fußläufiger Entfernung

Objektnummer: 25225044 - 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: 25225044 - 81243 München – Aubing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
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 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: 25225044 - 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)