

München – Feldmoching

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über München

CODICE OGGETTO: 25236014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62,34 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25236014                 |
| Superficie netta    | ca. 62,34 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 13                       |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1972                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 369.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Tele          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.12.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 81.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                                |

CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching**

## Una prima impressione

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in München und bietet durch ihre erhöhte Lage einen eindrucksvollen Ausblick auf die Stadt sowie bei klarer Sicht bis hin zu den Alpen. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Tageslicht aus. Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein angenehmes Raumgefühl: Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über große Fensterflächen, die nicht nur für viel Licht sorgen, sondern auch den Blick auf das Stadtpanorama freigeben. Angrenzend befindet sich eine überdachte Süd-Loggia, die zu jeder Jahreszeit als geschützter Außenbereich genutzt werden kann. Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet ebenfalls einen weiten Ausblick. Morgens erwachen Sie mit Blick auf die aufgehende Sonne über der Stadt, während das Panorama eine besondere Atmosphäre schafft. Die Küche ist separat vom Wohnbereich angelegt und funktional ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz zur Zubereitung von Mahlzeiten sowie Stauraum für Küchenutensilien. Auch hier sorgt ein Fenster für angenehmes Tageslicht und einen Blick ins Freie. Das Badezimmer ist klassisch gehalten und verfügt über eine Badewanne. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung eignet sich sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare, die eine ruhige und gut angebundene Wohnlage mit außergewöhnlicher Fernsicht schätzen. Verfügbar ab Ende Oktober 2025. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching**

## Dettagli dei servizi

- 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) inklusive
- 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

**CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching**

## Tutto sulla posizione

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 Fasaneriesee, 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.

**CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25236014 - 80995 München – Feldmoching**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Monaco - Sud-Est/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)