

München – Feldmoching

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über München

Objektnummer: 25236014



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25236014 - 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: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25236014                 |
| Wohnfläche   | ca. 62,34 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 13                       |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1972                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 369.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 81.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 13.12.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2017              |

Objektnummer: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236014 - 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: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25236014 - 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) 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

Objektnummer: 25236014 - 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 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.

Objektnummer: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25236014 - 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)