

München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz – Ruhe-Oase in bester Verkehrslage

????????? ??????????: 25036004



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

????? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

???????? ?????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ??? ??????

|                     |                   |             |                       |
|---------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25036004          | ???? ?????  | 529.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 70 m²         | ??????????? | ???????               |
| ???????             | 2                 | ??????????? | Käuferprovision       |
| ?????????           | 2                 |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 1                 |             | MwSt.) des            |
| ???????????         |                   |             | beurkundeten          |
| ???????????         | 1                 |             | Kaufpreises           |
| ???? ???? ????????? | 1985              | ?????????   | ???????               |
| ???? ???? ????????? | 1 x ??????, 20000 | ???????     | ???????????????       |
|                     | EUR (???????)     |             | ????????, ??????????  |

???????? ?????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

|                                                    |                          |                                                                                          |                |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                                          | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                | 101.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.04.2028               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                                | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                   | ??????????<br>????? ??????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1985           |

??????? ?????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ????????



??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ????????



??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????



??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????



??????? ??????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ???????



??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

?? ????????



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,26% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,22% p.a.             | 3,31% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,19% p.a.             | 3,26% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,79% p.a.             | 3,87% p.a.               |

Stand 05.05.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
für 50 €  
GROW MY TREE

??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m², gelegen im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1985. Die Wohnung besticht durch ihren praktischen Grundriss und befindet sich in einer absoluten Rücklage zur Landsberger Straße. Trotz der zentralen Lage in München ist in der Wohnung vom Straßenlärm nichts zu hören – eine seltene Kombination aus urbanem Leben und angenehmer Ruhe. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und führt direkt auf den ca. 3 m² großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die innenliegende Küche ist kompakt und funktional gestaltet, während das ebenfalls innenliegende Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet ist. Die Wohnung gehört zu einer gepflegten Eigentümergemeinschaft. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 432,47 €, wovon 75,21 € der Rücklagenbildung zugeführt werden. Der Rücklagenstand der Einheit liegt aktuell bei ca. 7.190,30 € – eine solide Basis für die Werterhaltung. Ein besonderes Highlight ist der Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben), der angesichts der Lage einen klaren Mehrwert darstellt. Gerade im Stadtteil Schwanthalerhöhe sind Stellplätze Mangelware – hier genießen Sie die Vorzüge eines festen, sicheren Platzes. Ein separates Kellerabteil mit ca. 5 m² rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine ruhige, gut angebundene Stadtwohnung mit klarer Raumstruktur suchen. Kontaktieren Sie uns gern für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

- \* Etagenwohnung im 2. Obergeschoss
- \* Baujahr 1985
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat- und Fliesenboden
- \* Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- \* Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Tiefgaragenstellplatz/Duplex oben
- \* Mietfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- \* Monatliches Hausgeld: ca. 432,47 € (davon 75,21 € für die Rücklagenbildung)
- \* Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. 7.190,30 €

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Dank des Balkons und der großzügigen Wohnräume ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Option.

??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

Die Wohnung befindet sich in der Landsberger Straße im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe (Westend). Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung durch ihre Ausrichtung zum Innenhof angenehm ruhig. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der nahegelegene Westpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. VERKEHRSANBINDUNG: Öffentlicher Nahverkehr: Die Tramlinien 18 und 19 halten direkt an der Haltestelle "Trappentreustraße", die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Zudem ist die S-Bahn-Station "Donnersbergerbrücke" (Stammstrecke) in ca. 10 Gehminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt gewährleistet ist. Autobahn: Die Nähe zum Mittleren Ring ermöglicht eine zügige Anbindung an die Autobahnen A96 und A8, was besonders für Pendler von Vorteil ist. ENTFERNUNGEN: Flughafen München: ca. 40 km, etwa 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 5 km, etwa 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln Hauptbahnhof München: ca. 3 km, etwa 10 Minuten mit der S-Bahn Supermärkte (REWE, ALDI, EDEKA): ca. 500 m bis 1 km entfernt Ärzte, Apotheken und Restaurants: in unmittelbarer Nähe, ca. 300 m bis 1 km entfernt Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen, mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen.

??????? ???????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien 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

??????? ?????????: 25036004 - 80339 München / Schwanthalerhöhe – Schwanthaler Höhe

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

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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