

München – Aubing

# Repräsentative Praxis- oder Büroeinheit mit Wohnoption in Aubing

????????? ??????????: 24225062



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

???? ??????: 850.000 EUR • ??????: 6

???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

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

???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24225062	????? ???????	850.000 EUR
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	2		
????? ?????????????	1993	????? ?????????????	2024
?????? ?????????????	2 x ??????, 20000 EUR (?????), 1 x ???????? ?????????, 25000 EUR (?????)	????????? ????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 50 m <sup>2</sup>
		???????????? ??????	ca. 175.44 m <sup>2</sup>
		???????	WC ?????????????, ???????????????? ????????, ?????????

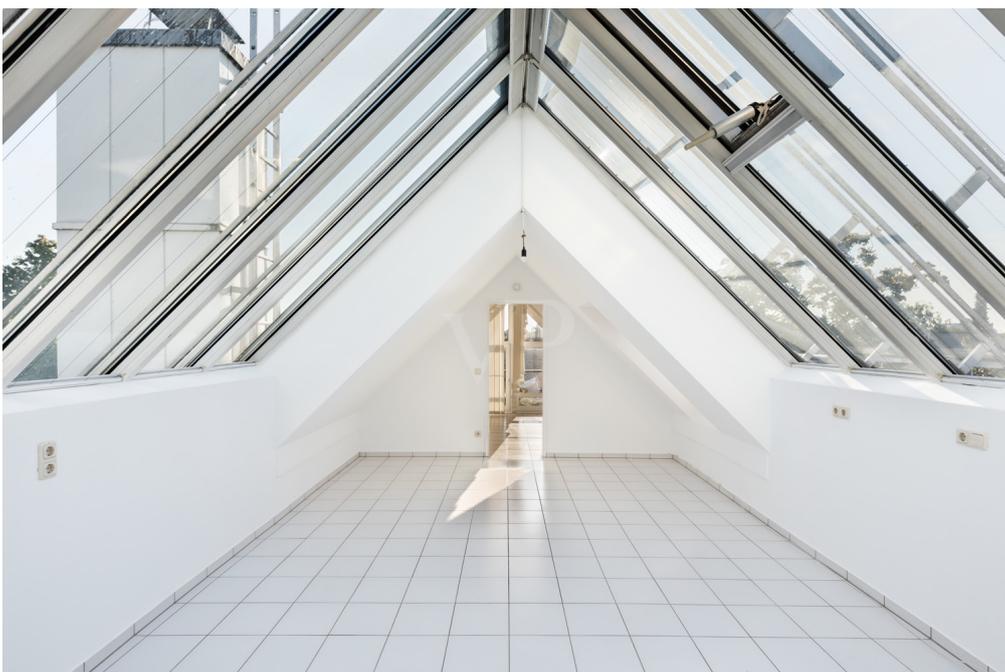
???????? ?????: 24225062 - 81243 München – Aubing

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

?????????? ??????????	????????? ?????	????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?????	????? ?????	????? ????????? ?????????	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????? ?????? ??	07.11.2024	????????? ????????? ?????????	E
???? ?????	?????	???? ????? ?????? ?? ?? ????????? ????????????	1993

???????? ??: 24225062 - 81243 München – Aubing

?? ????????



???????? ??: 24225062 - 81243 München – Aubing

?? ????????



???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

?? ?????????



???????? ??: 24225062 - 81243 München – Aubing

?? ????????



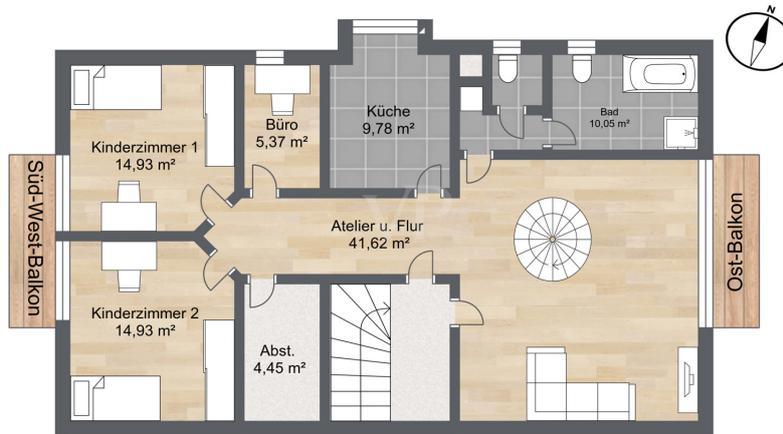
???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

?? ?????????



???????? ?????: 24225062 - 81243 München – Aubing

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

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

Diese attraktive Praxis im ruhigen Stadtteil Aubing, erbaut im Jahr 1993, bietet auf etwa 125 Quadratmetern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl ideal als Praxis- oder Bürofläche als auch für eine private Wohnnutzung. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und verbindet modernes Arbeiten mit komfortablem Wohnen. Im unteren Stockwerk erwartet Sie ein großzügiger, heller Raum mit hohen Decken und edlen weißen Fliesen. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als repräsentativer Empfangs- oder Wartebereich, Besprechungsraum oder großzügiges Wohnzimmer. Der direkte Zugang zu zwei Balkonen erweitert den Raum funktional und ästhetisch: Der südwestlich ausgerichtete Balkon lädt zu entspannten Pausen in der Nachmittagssonne ein, während der östliche Balkon perfekt für ein Frühstück oder eine kurze Erholung am Morgen ist. Eine elegante Holzterrasse führt ins obere Stockwerk, das zwei helle, freundliche Räume bietet. Diese sind vielseitig nutzbar – sei es als Behandlungs- oder Beratungsräume, Büros oder private Rückzugsorte. Dank großer Fenster profitieren alle Räume von reichlich Tageslicht und einer angenehmen Arbeits- oder Wohnatmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine klare Trennung zwischen privaten und beruflichen Bereichen. Zur Einheit gehören außerdem drei Stellplätze, die ausreichend Platz für Mitarbeiter, Patienten, Klienten oder Bewohner bieten – ein wertvoller Komfort in München. Ergänzend stehen auf beiden Seiten der Immobilie Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, die eine entspannte Atmosphäre schaffen und zusätzliche Aufenthaltsbereiche bieten. Die Lage im Stadtteil Aubing zeichnet sich durch eine grüne, ruhige Umgebung aus, kombiniert mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, was sowohl für Berufstätige als auch für Privatpersonen von Vorteil ist. Der Eigentümer bietet an, auf seine Kosten einen hochwertigen Parkettboden zu verlegen, um die Einheit individuell an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Für weitere Informationen oder Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

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

#### HIGHLIGHTS

- \* Großzügige Räume mit hohen Decken
- \* Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- \* Helle Zimmer im oberen Stockwerk
- \* Durchdachte Raumaufteilung
- \* Drei Stellplätze
- \* Separater großzügiger Keller
- \* Fahrradhaus
- \* Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- \* Begehrte und zentrale Lage von Aubing
- \* Reichlich Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- \* Ausblick in den Sternenhimmel

???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

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

Der begehrte westliche Stadtteil Aubing zeichnet sich durch hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert aus. "Ubingen" hieß Aubing einst, als es im Jahr 1010 erstmals erwähnt wurde. Damals schenkte Heinrich II. den Ort dem Kloster Polling, und die Edlen der Ubingen als Ministerialen der Stiftung Polling ließen sich hier nieder. Ab 1450 wurde Aubing zudem Hofmark des Kloster Ettals – und Sitz des klösterlichen Amtsmannes mit weitreichenden politischen Rechten. Bis ins 19. Jahrhundert galt Aubing als kirchliche Metropole im Münchner Westen. Im Jahr 1808 wurde Aubing schließlich zur selbstverwalteten Gemeinde. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1942 galt das Dorf als größte Landgemeinde Bayerns. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der nur wenige Minuten entfernten S-Bahn-Station Aubing, ist die Innenstadt in 15 Minuten bequem zu erreichen. Mit dem PKW ist das Zentrum innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Die Autobahnen München-Stuttgart bzw. Salzburg (A8) sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe ausreichend vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Edeka und ein Netto Marken-Discount, direkt um die Ecke eine Sparkasse sowie ein Subway-Restaurant. Auch ein Clever Fit Fitnessstudio, eine Bäckerei und ein Lidl sind fußläufig gut erreichbar. Außerdem bieten die 2011 erbauten "Pasing-Arcaden" im benachbarten Stadtteil Pasing zusätzlich circa 150 verschiedene Geschäfte von Drogerien, Modeboutiquen und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle-Geschäften und versorgen damit die Besucher mit Gütern des täglichen Bedarfs. Fünf weiterführende Schulen, davon zwei Gymnasien, eine Realschule und zwei Mittelschulen, sieben Grundschulen und zahlreiche Kitas liegen in direkter Umgebung und bieten somit eine perfekte Bildung für Ihre Kinder. Auch liegen 13 Ärzte in und um Aubing in angenehmer Reichweite. Zu den Naherholungsgebieten zählen die ca. 1,8 km<sup>2</sup> große Aubinger Lohe, ein Waldstück, das Teil des bayerischen Landschaftsschutzgebietes ist und sich ideal für schöne Spaziergänge eignet. Zudem hat man mit dem Langwieder See und dem Lußsee zwei der schönsten Münchner Badeseen in unmittelbarer Nähe. Erstmals erwähnt wurde das Gut bereits im Jahr 1136. Das gesamte Gebäudeensemble mit der Heilig-Kreuz-Kirche steht heute unter Denkmalschutz.

???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2024. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24225062 - 81243 München – Aubing

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

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

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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