München – Aubing

Repräsentative Praxis- oder Büroeinheit mit Wohnoption in Aubing

Número da propriedade: 24225062

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 740.000 EUR • QUARTOS: 6

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Numa vista geral

Número da propriedade	24225062
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	2 x Duplex, 20000 EUR (Venda), 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	740.000 EUR
Escritório / Prática profissional	Surgery
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m²
Área comercial	ca. 175.44 m²
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	07.11.2024
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	151.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

O imóvel

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

O imóvel

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

O imóvel

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

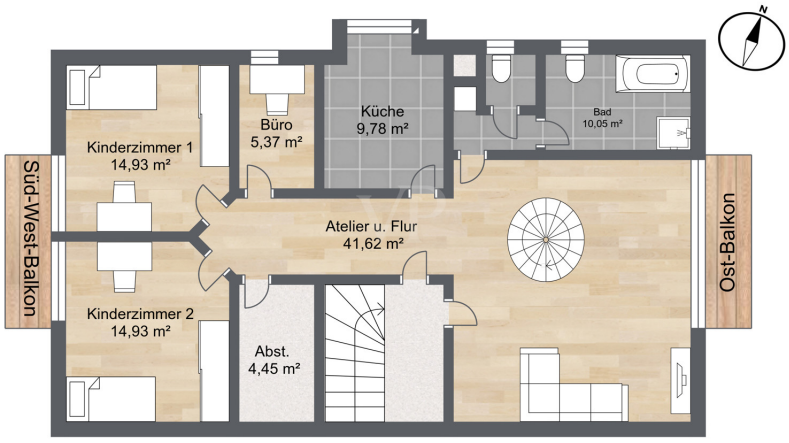
O imóvel

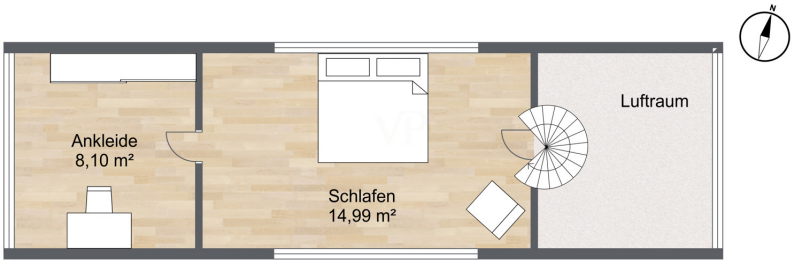
Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

O imóvel

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Uma primeira impressão

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 Holztreppe 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!

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Tudo sobre a localização

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 km² 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.

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.11.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 24225062 - 81243 München – Aubing

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com