ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

München – Aubing 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 243 m² Garten, zwei Terrassen, ca. 30 m² Nutzfläche und Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Eckdaten	
Objekt-Nr.	1165
Kaufpreis	**774.000 €**
Hausgeld	294 €
Wohnfläche	91 m²
Nutzfläche	30 m²
Zimmer	3
Käufercourtage	3,27% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung

Diese ca. 91 m² große Erdgeschosswohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einem privaten Außenbereich, wie man ihn im Münchner Westen nur selten findet.

Rund 243 m² Garten zur alleinigen Nutzung, zwei Terrassen mit insgesamt ca. 38 m² sowie die Süd- und Westausrichtung schaffen außergewöhnlich viel privaten Freiraum. Die im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtete Wohnanlage umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet damit eine angenehm überschaubare Eigentümergemeinschaft.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Der rund 243 m² große Garten ist der Wohnung im Aufteilungsplan als Sondernutzungsfläche zugeordnet. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung steht daran das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht zu. Ergänzt wird das besondere Platzangebot durch ca. 30 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss, die vollständig im Sondereigentum der Wohnung steht.
Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Die Garderobe ist hinter einer Spiegel-Schiebetürfront dezent integriert und bietet praktischen Stauraum, ohne den offenen Charakter des Flurs zu beeinträchtigen.
Vom Eingangsbereich aus öffnet sich der Blick nach Süden in die offen gehaltene Küche und nach Westen in den angrenzenden Wohn- und Essbereich. Großzügige Verglasungen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen einen unmittelbaren Bezug zum Garten.
Vom Wohnzimmer besteht ein direkter Zugang zur südlich ausgerichteten, teilweise überdachten Terrasse. Von hier führt der Weg unmittelbar in den eigenen Garten und schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Im Eingangsbereich und in der angrenzenden Küche sorgen Fliesen für einen stimmigen und pflegeleichten Bodenbelag. Im Wohnzimmer und im anschließenden Flur unterstreichen großformatige Fliesen mit ihrer klaren Optik die großzügige und zeitlose Raumwirkung.

Das Schlafzimmer grenzt an den Flur an und verfügt über einen eigenen Zugang zur westlich ausgerichteten, teilweise überdachten Terrasse und weiter in den Garten. Das dritte, nach Norden ausgerichtete Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das ebenfalls nach Norden ausgerichtete Badezimmer verfügt über zwei Fenster und ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem Waschbecken ausgestattet.

Zusätzlicher Mehrwert im Untergeschoss:
Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist das zugehörige Untergeschoss. Der Bereich umfasst insgesamt ca. 30 m² zusätzliche Nutzfläche und steht vollständig im Sondereigentum der Wohnung. Der Zugang zu den zugehörigen Räumen im Untergeschoss erfolgt über das gemeinschaftliche Treppenhaus.

Die zusätzliche Nutzfläche verteilt sich auf:
• ca. 18 m² Hobbyraum
• ca. 4 m² Waschraum
• ca. 8 m² Abstellraum

Alle drei Räume sind vollständig gefliest und mit Heizkörpern ausgestattet.
Der ca. 18 m² große Hobbyraum verfügt über ein Fenster mit Tageslichteinfall über einen Lichtschacht und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Fitness- oder Hobbyraum. Ein Internetanschluss sowie ein fest verbauter Klapptisch sind bereits vorhanden.
Auch der Waschraum verfügt über ein Fenster mit Tageslichteinfall. Der ca. 8 m² große, innenliegende Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.
Damit stehen neben den ca. 91 m² Wohnfläche weitere ca. 30 m² Nutzfläche im Sondereigentum zur Verfügung.

Garten und Außenbereich:
Der Garten ist vollständig mit einem Zaun eingefriedet. Auf der Süd- und Nordseite sorgen zusätzlich Hecken für Privatsphäre. Nach Westen öffnet sich der Blick auf einen gewachsenen Baumbestand, der dem Garten eine grüne und ruhige Atmosphäre verleiht. Ein separates Gartentor ermöglicht einen direkten Zugang von außen. Am westlichen Rand befindet sich ein abschließbares Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und persönliche Gegenstände bietet. Ein Wasseranschluss am Haus sowie eine befestigte Vorrichtung für eine Wäschespinne ergänzen die praktische Ausstattung des Gartens.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Terrassen:
• zwei miteinander verbundene Terrassen
• Südterrasse ca. 24 m²
• Westterrasse ca. 14 m²
• Süd- und West-Ausrichtung
• Steinplattenbelag
• teilweise überdachte Terrassen
• Außensteckdosen, jeweils von innen schaltbar
• Außenbeleuchtung an den Terrassentüren, jeweils von innen schaltbar
• direkter Zugang zum Garten

Gartenhaus:
• abschließbar
• Licht und Steckdosen vorhanden
• zusätzlicher Stauraum für Gartengeräte und persönliche Gegenstände

Ausstattung und Details:

Heizung:
Die Wohnung verfügt über eine Gas-Zentralheizung sowie eine elektrische Fußbodentemperierung im Badezimmer, Wohnzimmer und Flur. Im Bad befindet sich zusätzlich ein Handtuchheizkörper. Die Heizkörper sind mit smarten Heizkörperventilen von tado° ausgestattet.

Böden:
Bei den Böden befinden sich Fliesen im Eingangsbereich und in der Küche, großformatige Fliesen im Wohnbereich und Flur sowie Laminat im Schlafzimmer und im dritten Zimmer. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss sind komplett gefliest.

Fenster und Rollläden:
Die Fenster sind zweifach verglast und mit einbruchhemmenden Fensterbeschlägen PM 12/16-VdS der Firma Pfeil & Söhne ausgestattet. An allen Fenstern befinden sich Außenrollläden. Jeweils ein Fenster pro Zimmer verfügt über ein Fliegengitter.

Einbauküche:
Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet. Spülmaschine und Armatur wurden 2024, Herd und Backofen 2025 erneuert.

Zusätzliche Ausstattung – bei Übernahme im Kaufpreis enthalten:

Die nachfolgend aufgeführten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch übernommen werden. Bei Übernahme sind sie bereits im Kaufpreis enthalten:
• maßgefertigte Plissees und Vorhangschals
• Vorhangschiene an der westlich ausgerichteten Fensterfront
• Deckenleuchten in allen Räumen
• maßgefertigter Schreiner-Schiebetürenschrank im Eingangsbereich
• Waschbeckenunterschrank und hoher zweitüriger Badschrank
• klappbarer Schreiner-Holztisch im Hobbyraum
• Schwerlastregal im Waschraum
• geschreinerter Einbauschrank im Abstellraum
• smarte Heizkörperventile von tado°

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

• zwei Fernbedienungen für das Garagentor
• Rasenmähroboter von John Deere

Optional und nach Absprache:
• Smart-Home-Summer für Haustür
• smartes Wohnungsschloss von Nuki

Duplex-Tiefgaragenstellplatz:
Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einem Duplex-Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht ist im Kaufpreis enthalten. Der Stellplatz befindet sich oben links in einer Vierer-Duplexanlage. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist die zulässige Fahrzeughöhe begrenzt.

Ein Zuhause mit außergewöhnlichem Freiraum!
Manchmal sind es nicht nur die Quadratmeter, die eine Wohnung besonders machen. Es ist der eigene Garten, die beiden Terrassen oder einfach das Gefühl, Innen- und Außenbereich ganz selbstverständlich miteinander verbinden zu können.
Diese Wohnung bietet genau diesen Freiraum – in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnlage im Münchner Westen.
Die kleine Wohnanlage, der großzügige Garten und die zusätzlichen Räume im Untergeschoss machen das Zuhause besonders vielseitig.

Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnlage im Münchner Westen. Aubing verbindet den teilweise dörflich geprägten Charakter des Stadtteils mit einer guten Verkehrsanbindung und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen sind gut erreichbar. Das nahegelegene Freiham erweitert das Angebot zusätzlich, während die Pasing Arcaden zahlreiche weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Auch für die Freizeit bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Die Aubinger Lohe gehört zu den beliebten Naherholungsgebieten im Münchner Westen und lädt zum Spazierengehen, Radfahren und Erholen ein. Auch der Langwieder See und der Böhmerweiher bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Die Bushaltestelle Wertheimer Straße liegt nur ca. 150 Meter entfernt. Von dort bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Neuaubing, Freiham und Pasing.

Der S-Bahnhof München-Neuaubing befindet sich rund einen Kilometer entfernt und bietet mit der S8 eine direkte Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt und weiter bis zum Flughafen. Von der Haustür aus sind der Marienplatz und der Stachus mit Bus und S-Bahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

Sonstiges

Hinweis zur Fassadensanierung: Eine mögliche vollumfängliche Fassadensanierung wurde bereits in der Vergangenheit im Rahmen eines Sanierungsplans thematisiert. Dabei wurden eine erste Kosteneinschätzung sowie mögliche Förderungen betrachtet. Die hierbei ermittelten möglichen anteiligen Kosten wurden bei der Preisfindung bereits berücksichtigt. Das Thema soll mit der neuen Hausverwaltung weiterverfolgt und zu gegebener Zeit erneut innerhalb der Eigentümergemeinschaft beraten werden.

Wir handeln im Alleinauftrag.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,27% inkl. MwSt.
Kaufpreis	774.000 €
Hausgeld	294 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	91 m²
Nutzfläche	30 m²
Zimmer	3
Gartenfläche	243 m²
Stellplätze	1
Baujahr	2001
Verfügbar ab	sofort

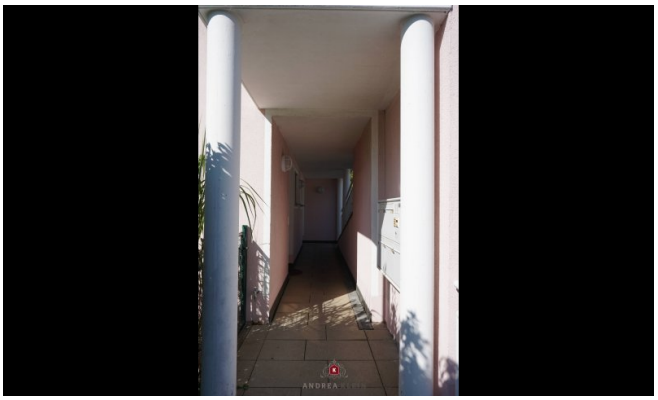
Energieausweis

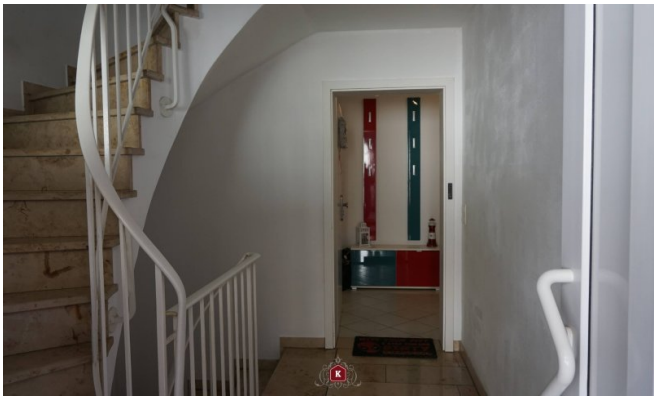
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	15.03.2028
Energieverbrauchskennwert	85kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.03.2018
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Erdgas H

Ausstattung

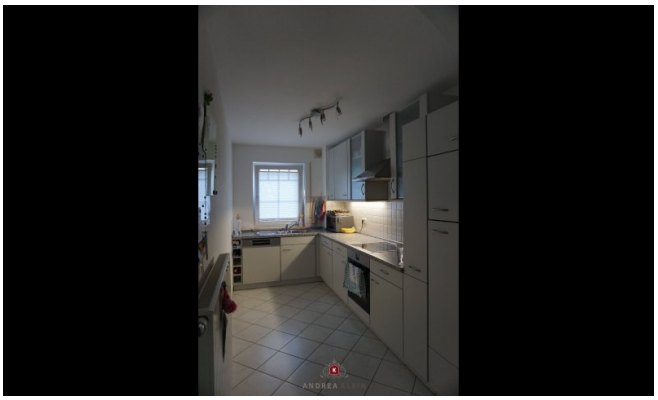
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

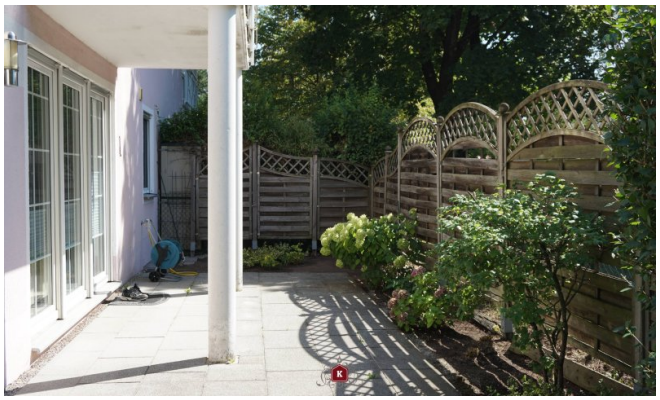


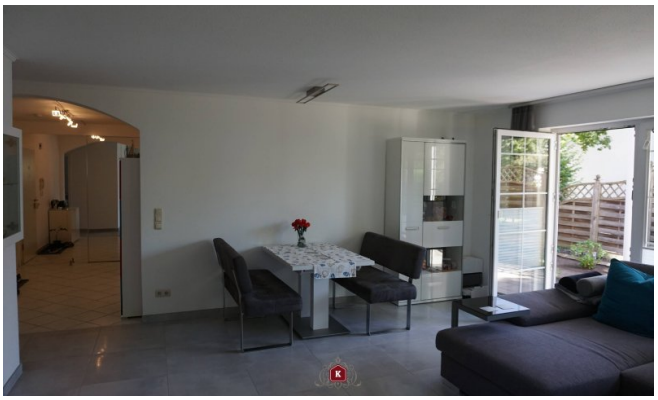


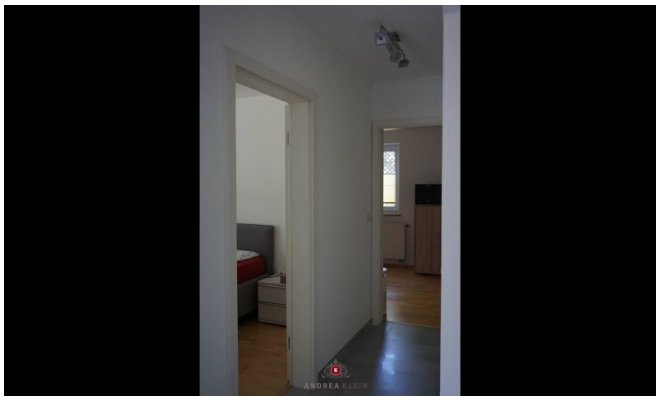
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.



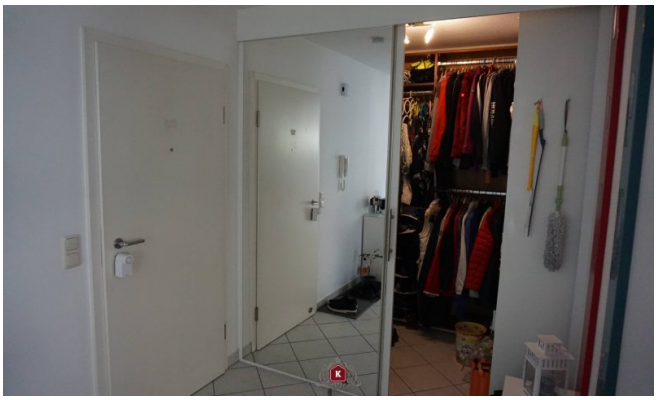
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.



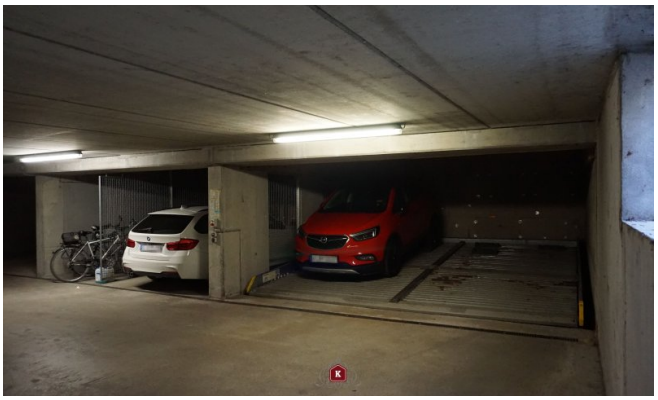


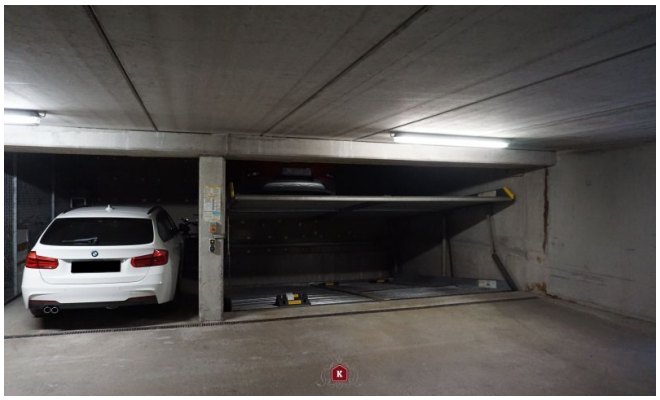


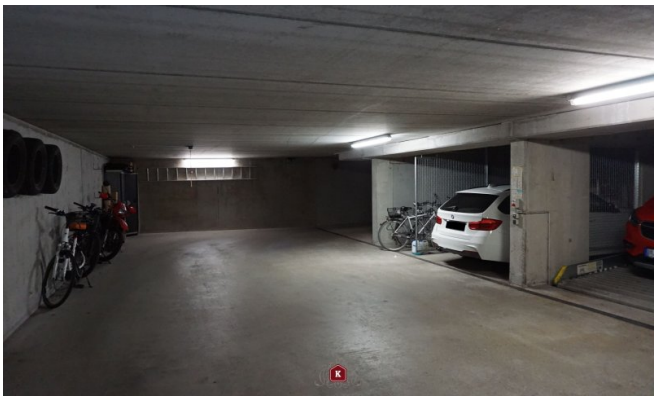
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

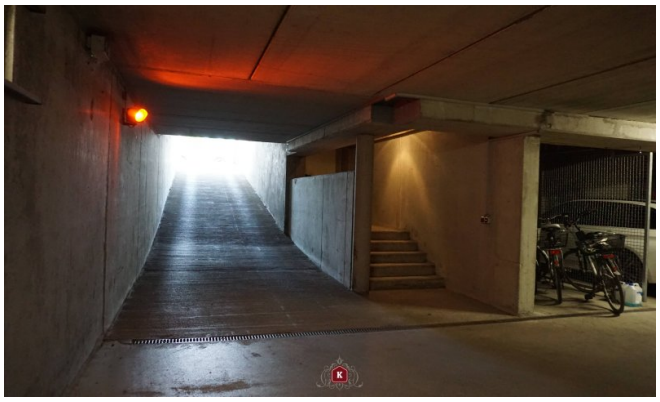


Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.









Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Zentrale	+49 89 206021182
Mobil	+49 171 5424496
Fax	+49 89 206021610
E-Mail	info@andrea-klein-immobilien.de

Anbieter

„Andrea Klein — Ausgewählte Immobilien”
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Zentrale	089 206021-182
Fax	089 206021-610
E-Mail	info@andrea-klein-immobilien.de

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.