München – Schwanthaler Höhe

Bezugsfreie, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West Balkon am Bavaria Park

Objektnummer: 26023027



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26023027
Wohnfläche	ca. 72 m²
Etage	1
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	745.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

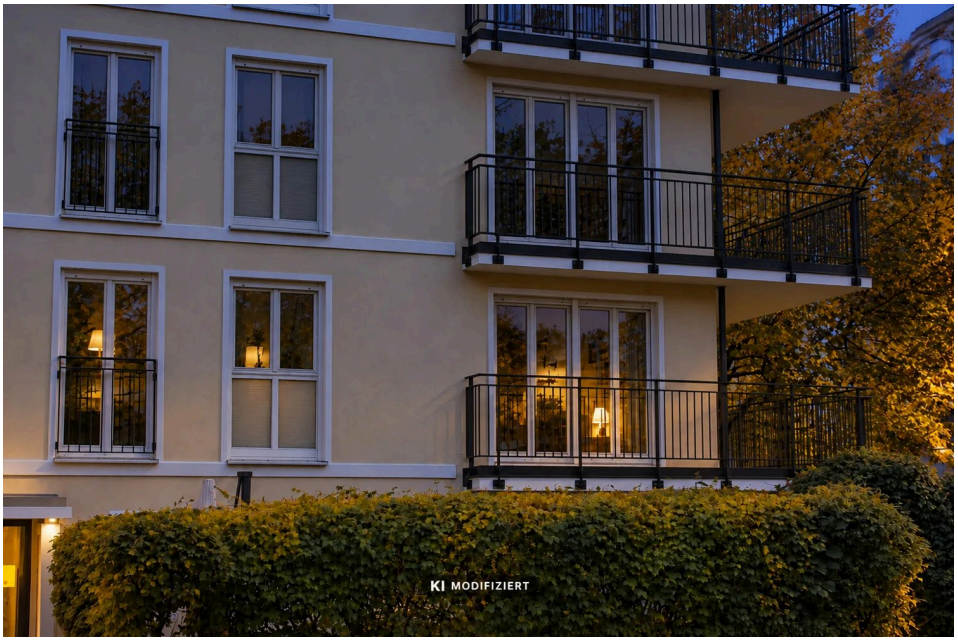
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	20.11.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	96.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie

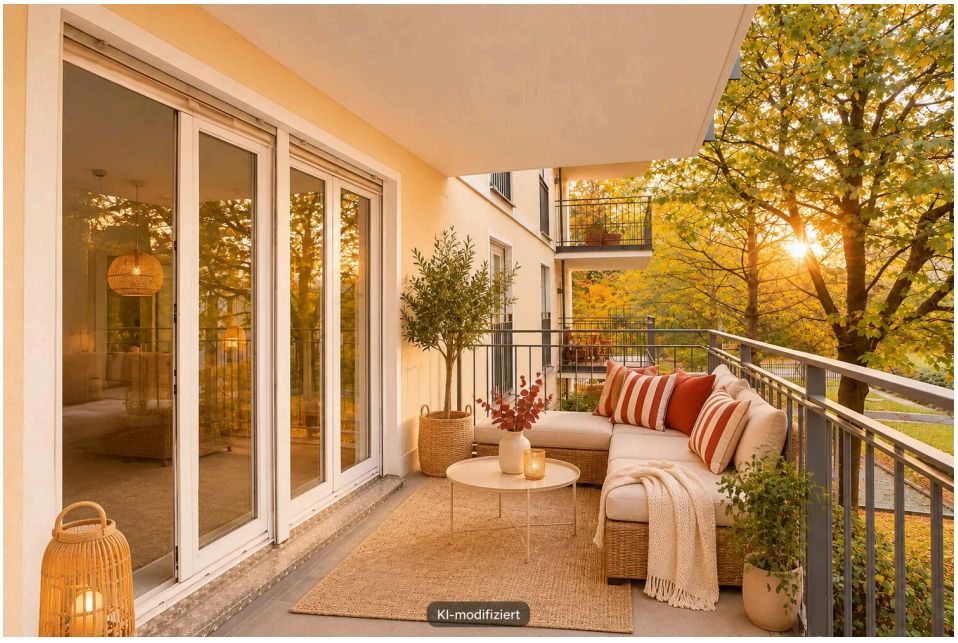




Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie

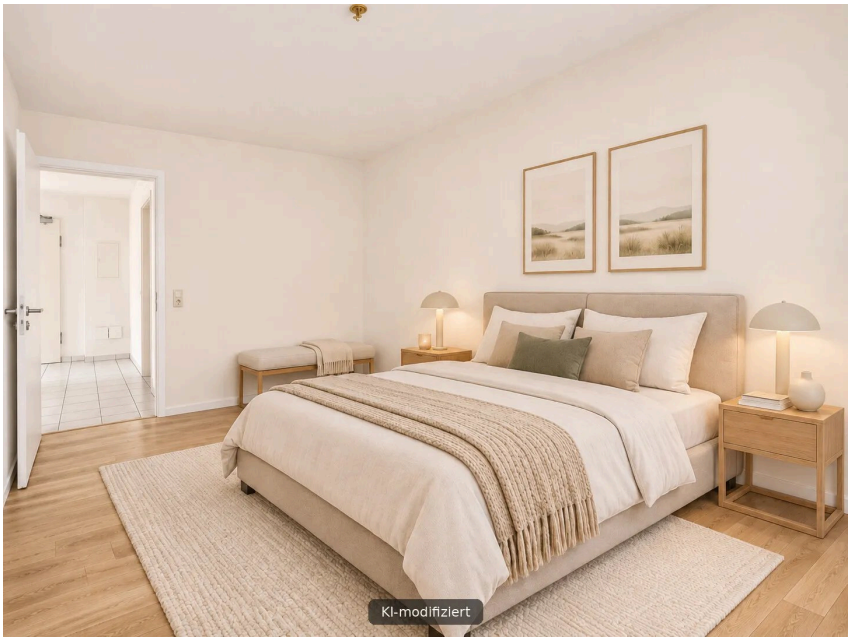




Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

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: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Ein erster Eindruck

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Münchner Quartier Theresienhöhe/Bavaria vereint eine gefragte innerstädtische Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne.
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten, im Jahr 2003 errichteten Wohnanlage und ist bequem und barrierefrei über einen Personenaufzug erreichbar. Über diesen erreichen Sie ebenso komfortabel das Kellerabteil, die Tiefgarage sowie den innenliegenden Fahrradraum.
Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m² bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten. Die Immobilie ist bezugsfrei und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 23 m² große Wohnbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 12 m² großen, nach Südosten ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne und den Bavaria Park.

Auch die weiteren Räume überzeugen durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 14 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Ein zusätzliches Zimmer mit ca. 10 m² eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Sämtliche Räume sind direkt vom Flur aus zugänglich, wodurch eine angenehme Trennung der Wohnbereiche entsteht.
Die separate Küche bietet Raum für individuelle Einrichtungsideen. Perspektivisch könnte auch eine Öffnung zum Wohnzimmer geprüft werden, um ein großzügigeres, offenes Wohnkonzept zu schaffen. Eine Haftung zur Durchführbarkeit wird vom Makler/ Eigentümer nicht übernommen. Das innenliegende, geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
Zusätzlichen Komfort bieten ein großzügiger Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wäschetrockenraum sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich.
Ein besonders geräumiger Tiefgaragen-Einzelstellplatz kann für zusätzlich 35.000 € erworben werden.
Die Immobilie ist leerstehend und sofort bezugsfrei.
Die im Jahr 2026 durchgeführten umfangreichen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden und Balkonen der Wohnanlage sind bereits vollständig abgeschlossen.
Ein besonderes Highlight ist die Lage: Im beliebten Quartier Theresienhöhe/Bavaria genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Münchner Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Lebensmittelgeschäfte, Kindertagesstätten sowie der idyllische Bavariapark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch kulturell und gesellschaftlich hat die Umgebung einiges zu bieten: Die weltberühmte Wiesn lädt im Spätsommer und Herbst zum Oktoberfest ein, während

das beliebte Tollwood Winterfestival in der Adventszeit für eine besondere Atmosphäre auf der nahegelegenen Theresienwiese sorgt.

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale im Überblick

- 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 72 m² Wohnfläche
- Wohnzimmer ca. 23 m² mit bodentiefen Fenstern
- Südost-Balkon ca. 12 m² mit Blick auf großen, alten Baumbestand
- Schlafzimmer ca. 14 m²
- Kinder- oder Arbeitszimmer ca. 10 m²
- Separate Küche ca. 6 m², Öffnung zum Wohnzimmer denkbar
- Innenliegendes Bad ca. 5 m² mit Badewanne
- Flur ca. 7 m²
- Teppichboden in Wohn- und Schlafräumen,
- Fliesen in Flur, Küche und Bad
- Doppelverglaste Fenster
- Personenaufzug mit Zugang zur Wohnung, Tiefgarage, Keller und Fahrradraum
- Fernwärme, Energieeffizienzklasse C
- Kellerraum mit massiver Tür
- Wäschetrockenraum zur Mitbenutzung
- Fahrradstellplätze innen und außen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz Nr. 111 für 35.000 € zusätzlich
- Begrünter Innenhof mit Brunnen
- Ruhige Anliegerstraße mit Tempo 30
- Bezugsfrei

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, innenstadtnaher Lage im Wohnquartier Theresienhöhe, im beliebten Münchner Stadtbezirk Schwanthalerhöhe. Das moderne Wohnumfeld verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Ein besonderer Vorzug ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Der idyllische Bavariapark mit seinem beliebten Biergarten ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Auch die imposante Bavaria mit der Ruhmeshalle sowie die weitläufige Theresienwiese befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Verkehrszentrum des Deutschen Museums bietet darüber hinaus ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot. Während des jährlich stattfindenden Oktoberfests sowie dem Winter Tollwood erwandelt sich die nahegelegene Theresienwiese in einen lebendigen Treffpunkt und bietet mit ihren vielfältigen kulturellen, kulinarischen und gesellschaftlichen Veranstaltungen ein besonderes Freizeit- und Erlebnisangebot direkt vor der Haustür.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Das Einkaufszentrum FORUM Schwanthalerhöhe bietet ein umfangreiches Shopping- und Gastronomieangebot. Das angrenzende, gewachsene Westend begeistert zudem mit einer lebendigen Café- und Restaurantszene sowie zahlreichen individuellen Geschäften.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der U-Bahnhof Schwanthalerhöhe (U4/U5) ist in etwa 8 bis 10 Gehminuten erreichbar. Mit der U5 gelangen Sie ohne Umsteigen in nur ca. 3 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof, in ca. 4 Minuten zum Karlsplatz (Stachus) und in ca. 6 Minuten zum Odeonsplatz. Auch der Ostbahnhof ist direkt erreichbar. Die U4 ergänzt das Angebot entsprechend ihrem Fahrplan.

Die Buslinien 53, 134 und 153 sorgen für zusätzliche Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets. Über den nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt Heimeranplatz besteht zudem Anschluss an das S-Bahn-Netz. Der Münchner Flughafen ist beispielsweise über den Ostbahnhof mit der S8 in insgesamt etwa 60 Minuten erreichbar, abhängig von Umsteige- und Wartezeiten.

Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv. Über den gut erreichbaren Mittleren Ring

bestehen Anbindungen an die wichtigsten Ausfallstraßen und Autobahnen, insbesondere in Richtung der A96 (Lindau) und A95 (Garmisch-Partenkirchen).

Entfernungen und Fahrzeiten im Überblick (ca.):

Bavaria und Ruhmeshalle: 5–7 Gehminuten

U-Bahnhof Schwanthalerhöhe: 8–10 Gehminuten

FORUM Schwanthalerhöhe: 11–15 Gehminuten

Münchner Hauptbahnhof: 3 Minuten mit der U-Bahn

Karlsplatz (Stachus): 4 Minuten mit der U-Bahn

Odeonsplatz: 6 Minuten mit der U-Bahn

Flughafen München: etwa 60 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die Lage vereint damit die Vorzüge eines modernen, stadtnahen Wohnquartiers mit kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielseitigen Freizeitangebot – ideal für alle, die das urbane Leben Münchens schätzen.

Alle Entfernungs- und Zeitangaben sind Circa-Werte. Die tatsächlichen Wege- und Fahrzeiten können je nach gewählter Route, Verkehrsaufkommen und Fahrplan variieren.

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26023027 - 80339 München – Schwanthaler Höhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com