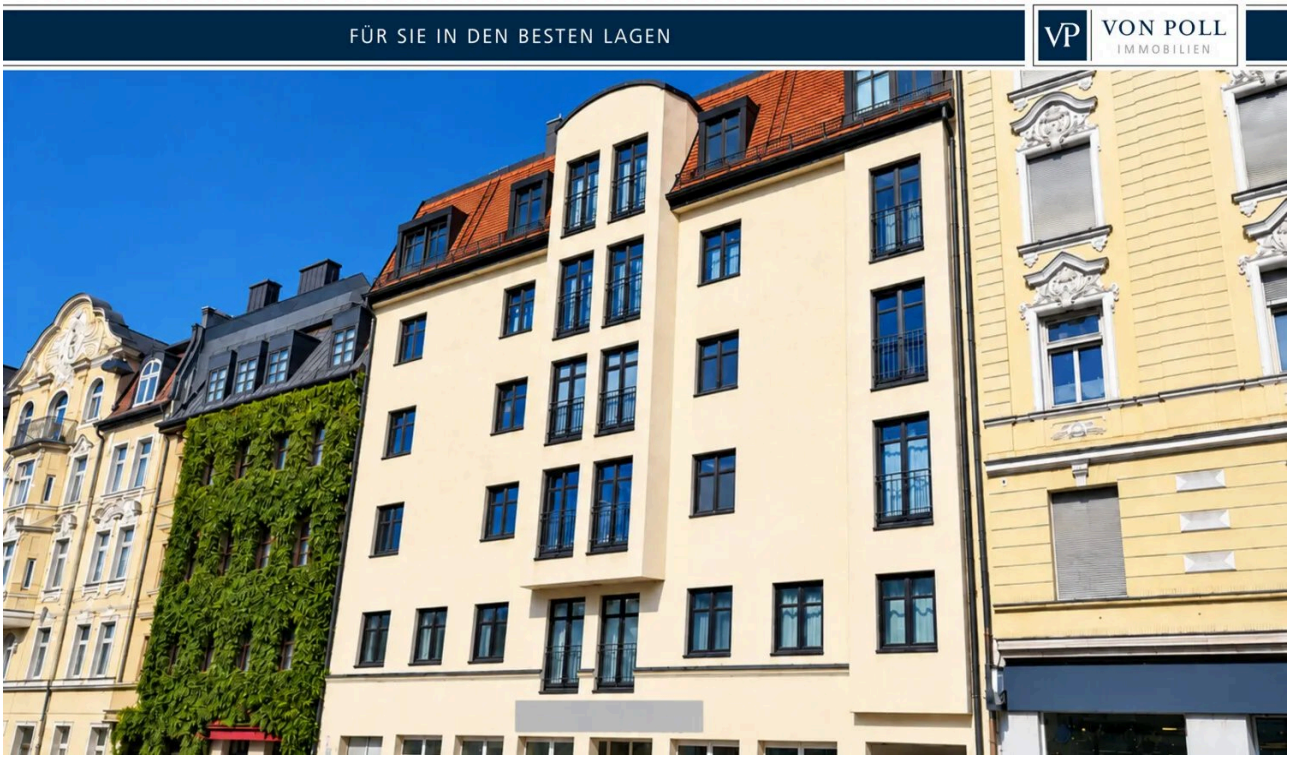
München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Wohnen zwischen Max-Weber-Platz und Wiener Platz – Münchner Lebensgefühl mit Weitblick

Objektnummer: 26032011



KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

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

Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26032011
Wohnfläche	ca. 72.53 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1987

Kaufpreis	740.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	68 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.09.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

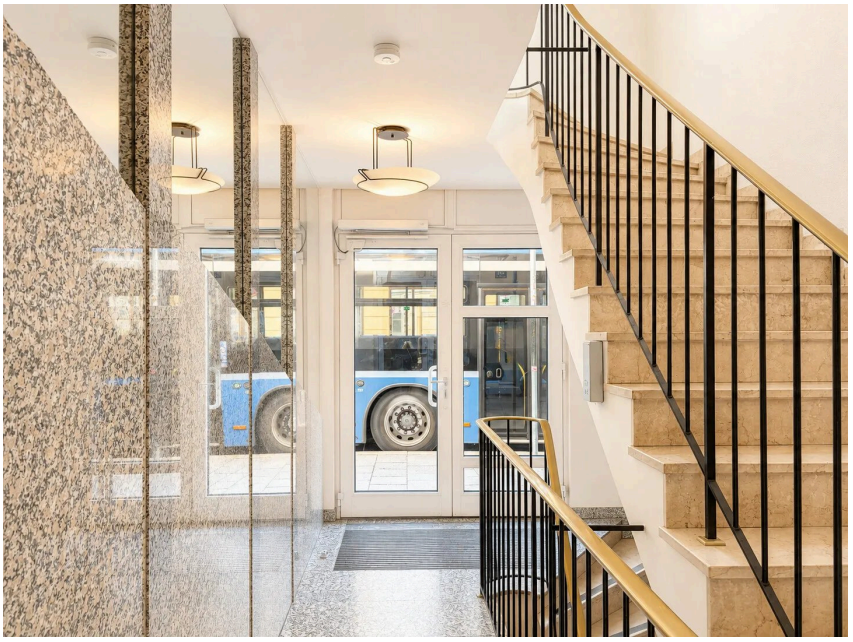
Die Immobilie

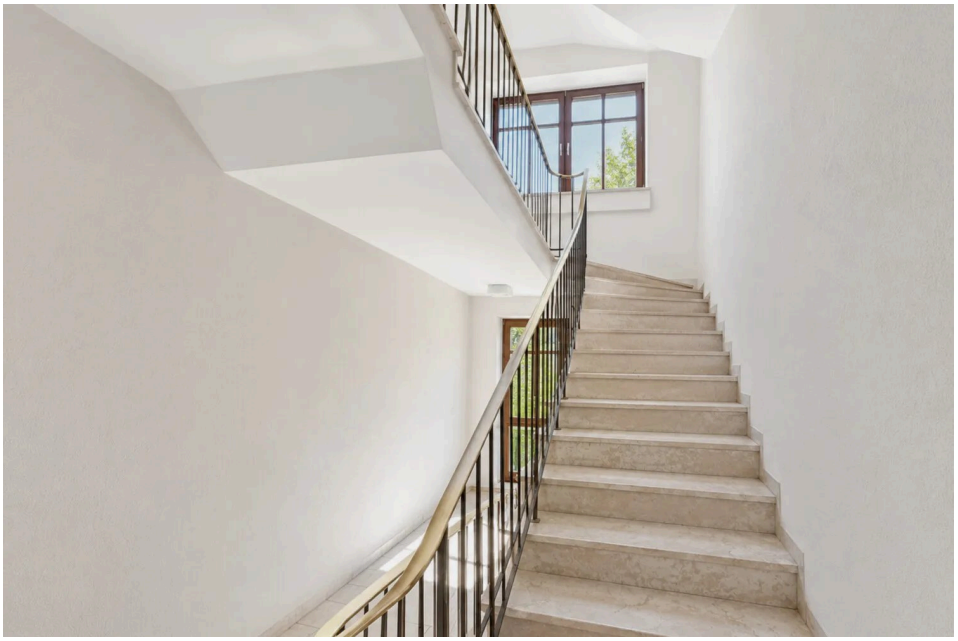




Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

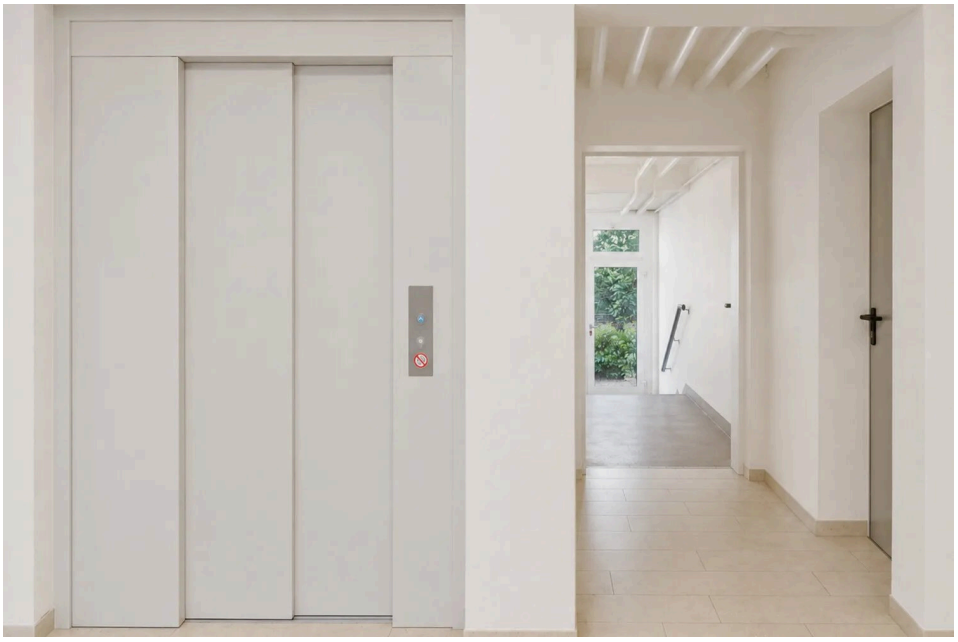
Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

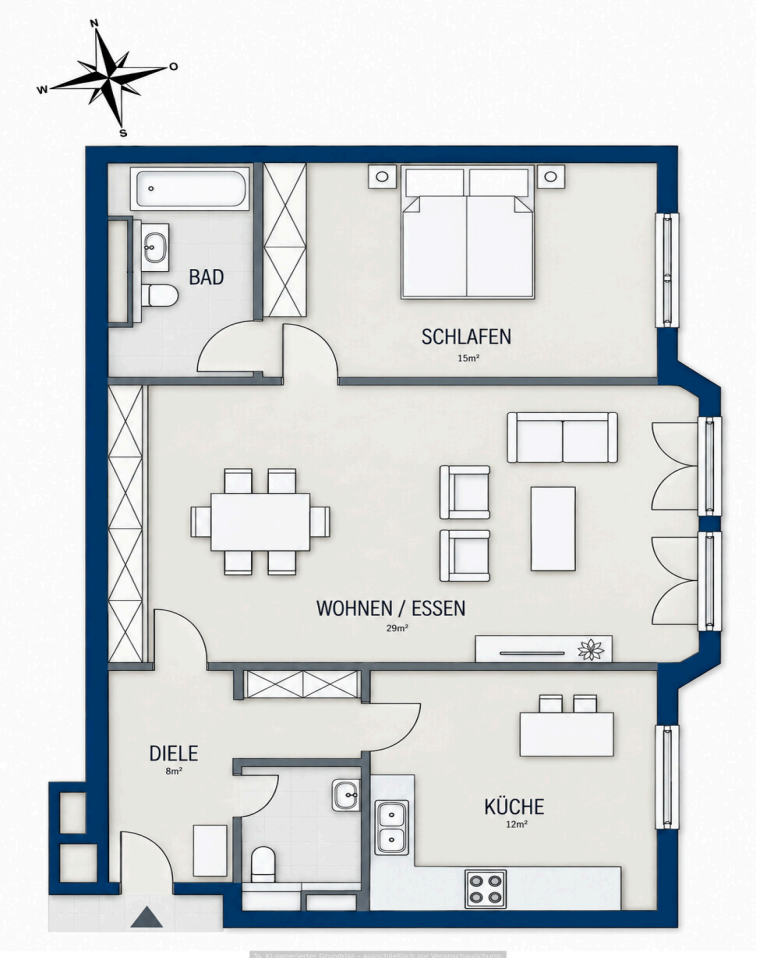
Die Immobilie





Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

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: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Ein erster Eindruck

Zentraler kann man in München kaum wohnen: Zwischen Max-Weber-Platz und Wiener Platz, mitten im lebendigen Herzen Haidhausens, erwartet Sie diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1987.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, großzügig gestalteter Eingangsbereich mit einem elegant anmutenden Treppenhaus und Aufzug, der bis ins Untergeschoss führt. Treppenhaus und Aufzug werden gemeinschaftlich mit dem angrenzenden Altbau auf dem Nachbargrundstück genutzt.

Der großzügige Eingangsbereich der Wohnung bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schranklösungen. Von hier gelangen Sie in die helle Wohnküche mit vorhandener Einbauküche. Diese ist funktional, jedoch nicht mehr zeitgemäß und bietet damit zugleich die Möglichkeit, den Küchenbereich nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Ein echtes Plus ist das großzügige Gäste-WC, das gerade bei einer 2-Zimmer-Wohnung einen besonderen Komfort bietet.

Das Herzstück der Wohnung ist das fast 30 m² große Wohn- und Esszimmer. Bodentiefe Fenster und französische Balkone eröffnen einen außergewöhnlichen Blick über den Max-Weber-Platz und die Einsteinstraße bis hin zu den farbenprächtigen, restaurierten Fassaden der Inneren Wiener Straße und dem Wiener Platz.
Dabei ist die Wohnung angenehm hell und profitiert von viel Sonneneinstrahlung. Die großzügige Raumfläche lässt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu: Ob klassischer Wohnbereich mit separater Essecke, zusätzlicher Arbeitsplatz oder eine großzügige Lounge – hier lässt sich Wohnen ganz individuell verwirklichen.
Das vorhandene Mosaikparkett unterstreicht den wohnlichen Charakter.

Vom Wohnbereich führt der Weg in den separaten Schlafbereich. Von dort besteht der direkte Zugang zum innenliegenden Vollbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Bad und Gäste-WC sind in hellen Cremeweiß-Tönen bis zur Decke gefliest.

Die Wohnung ist ideal für junge Menschen und Paare, die mitten im urbanen Leben wohnen und das besondere Flair Haidhausens genießen möchten. Gleichzeitig bietet sie durch ihre bequeme Erreichbarkeit mit dem Aufzug bis ins 4. Obergeschoss und ebenso ins Untergeschoss beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen auch in späteren Lebensphasen. Darüber hinaus eignet sich die Wohnung hervorragend als Kapitalanlage und bietet die Möglichkeit, sie zunächst zu vermieten und zu einem

späteren Zeitpunkt selbst zu beziehen – eine attraktive Kombination aus langfristiger Vermietbarkeit und persönlicher Zukunftsperspektive.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil. Darüber hinaus stehen ein Abstellbereich für Fahrräder sowie ein rückwärtiger Ausgang in den Hof zur Verfügung. Von hier führt eine Historische Gasse (Kreppe) direkt in Richtung Wiener Platz und Englischer Garten – ein besonders praktischer Zugang für alle, die die kurzen Wege ins Grüne schätzen.

Diese Wohnung verbindet etwas, das in München selten geworden ist: eine außergewöhnlich zentrale Lage, großzügige Wohnflächen und einen beeindruckenden Blick über Haidhausen – verbunden mit der Nähe zu Grün und Isar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Ausstattung und Details

- funktionale Einbauküche mit neuem Herd und Ceran-Kochfeld (2025)
- Vollbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Wohnbereich: Mosaik-Parkettboden
- Schlafzimmer: Laminat-Boden
- Fliesenboden im Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Bad
- 2 Französische Balkone im Wohnbereich
- Fenster 3-fach-Verglasung (2012)
- großer Kellerraum

im Gemeinschaftseigentum:

- Hauseingangstür mit automatischer Türöffnung innen
- Fahrradabstellraum
- Fahrstuhl
- neue Erdgasheizung (2008)

Der Neubau umfasst insgesamt 10 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Im angrenzenden Altbau befinden sich weitere 9 Einheiten.
Unsere Fotos wurden teilweise mit KI bearbeitet.

Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Alles zum Standort

Haidhausen direkt vor der Tür

Hier ist München nicht nur Wohnort, sondern unmittelbares Lebensgefühl. Der Max-Weber-Platz liegt praktisch vor der Haustür, ebenso U-Bahn, Bus und Tram. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie individuelle Boutiquen und Einrichtungsgeschäfte prägen das Viertel.

Gleichzeitig beginnt nur wenige Schritte entfernt die grüne Seite Münchens: Der Englische Garten, die Isar und die Praterinsel laden zu Spaziergängen, zum Joggen oder einfach zum Abschalten ein.

Auch bedeutende Münchner Ziele wie das Maximilianeum, das Klinikum rechts der Isar und die Pfarrkirche St. Johann Baptist befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Infrastruktur ist so hervorragend, dass sich die zahlreichen Möglichkeiten kaum vollständig aufzählen lassen – vieles erreicht man bequem zu Fuß, alles andere schnell mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Gerade die hervorragende Infrastruktur macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die kurze Wege schätzen: Arztpraxis und Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Markt, Cafés und Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Angebote des täglichen Lebens befinden sich direkt vor der Haustür bzw. sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch wenn das Treppensteigen irgendwann schwerer fällt, bleibt die Wohnung damit ein Zuhause, in dem sich der Alltag unkompliziert und selbstständig gestalten lässt.

So eignet sich die Wohnung sowohl für den Einstieg ins Münchner Stadtleben als auch als komfortabler Lebensmittelpunkt für eine spätere Lebensphase – oder als langfristige Investition mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Wohnen zwischen Max-Weber-Platz und Wiener Platz bedeutet: kurze Wege, Münchner Lebensgefühl, außergewöhnliche Architektur und das bunte Leben Haidhausens direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

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: 26032011 - 81667 München / Haidhausen – Au-Haidhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com