München – Schwabing West

ruhige 5,5-Zimmer-Wohnung in Schwabing-Umgestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26036023_2



KAUFPREIS: 1.676.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117.7 m² • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

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

Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Auf einen Blick

Objektnummer	26036023_2
Wohnfläche	ca. 117.7 m²
Etage	1
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1962

Kaufpreis	1.676.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Die Immobilie

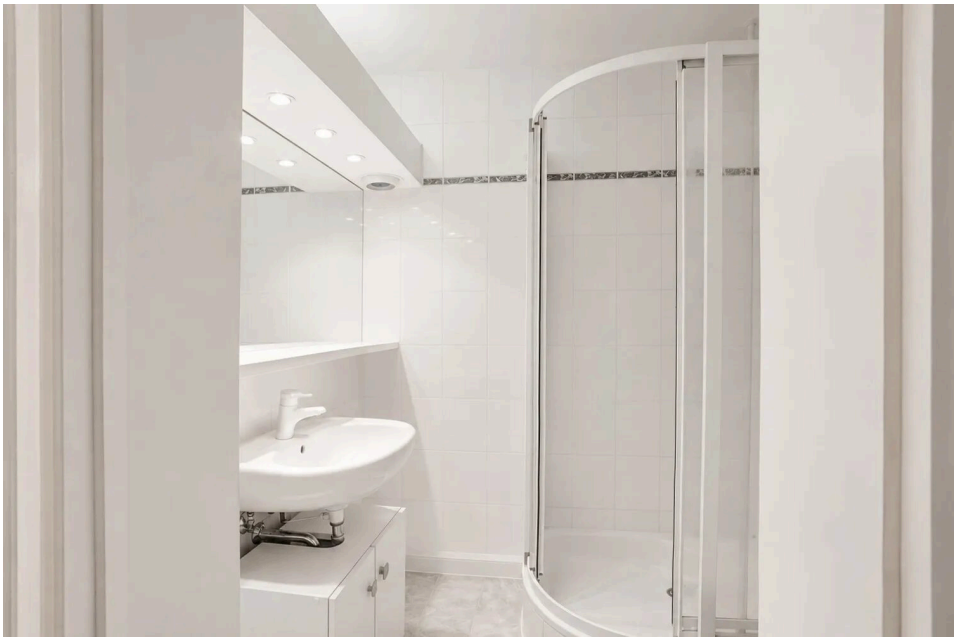




Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

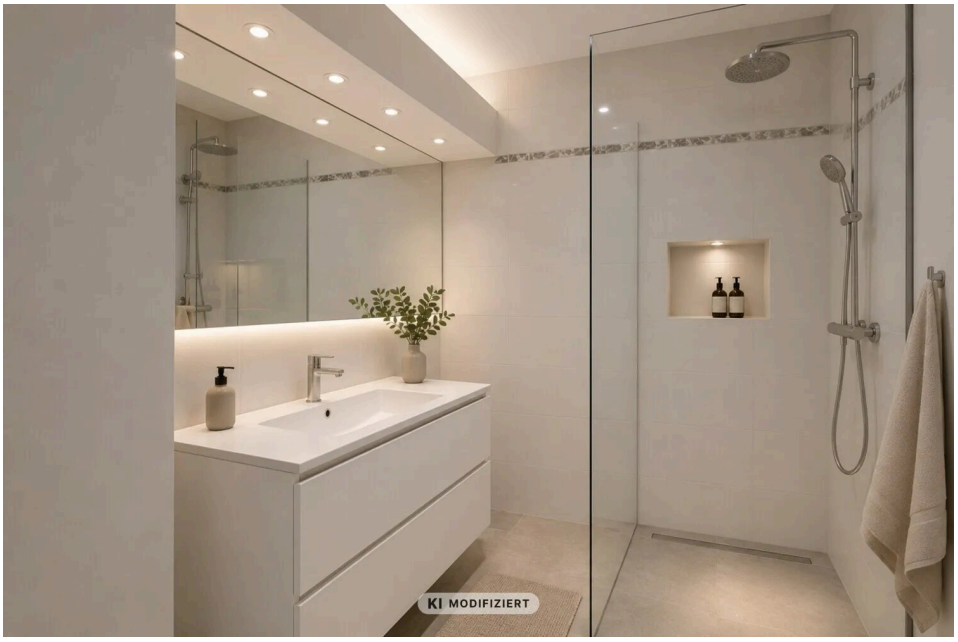
Die Immobilie





Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Die Immobilie





Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Die Immobilie





Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

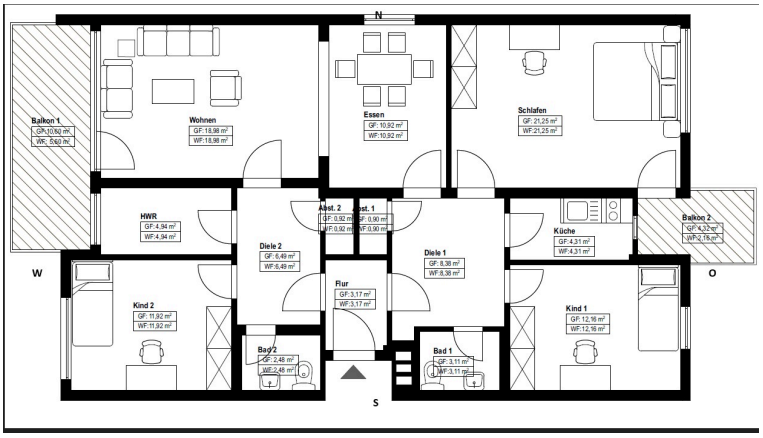
Die Immobilie

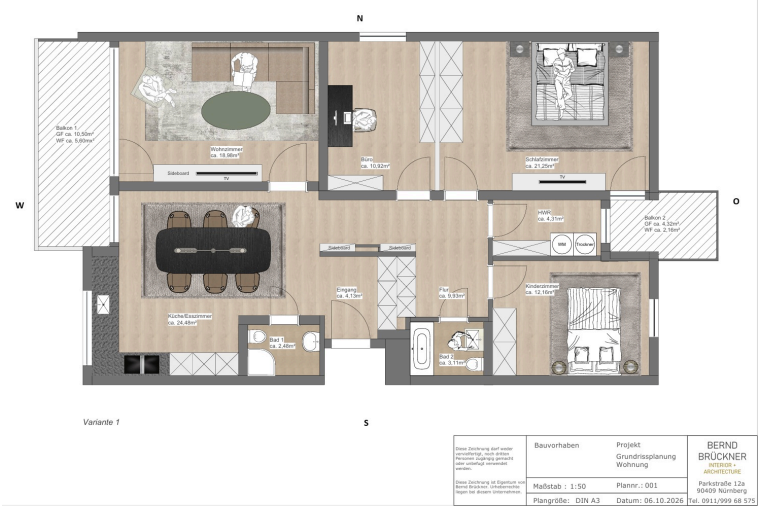


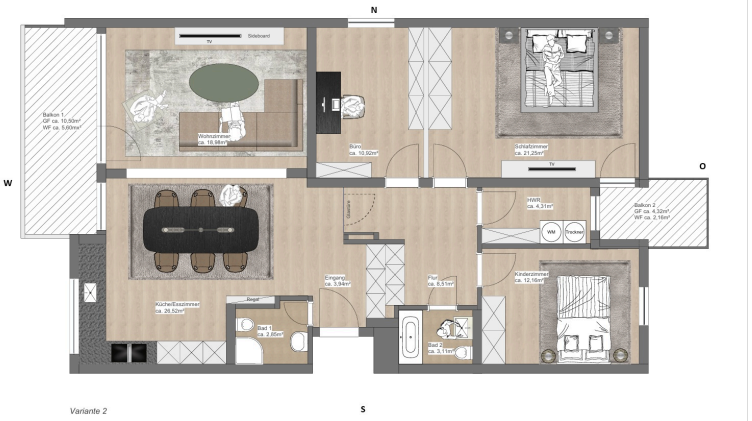


Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Grundrisse







Variante 2

	Bauvorhaben	Projekt	BERND BRÜCKNER INTERIOR + ARCHITECTURE
Diese Zeichnung darf weder vervielfältigt, noch dritten Personen zugängig gemacht oder unbefugt verwendet werden.		Grundrissplanung Wohnung	
Diese Zeichnung ist Eigentum von Bernd Brückner. Urheberrechte liegen bei diesem Unternehmen.	Maßstab : 1:50	Plannr.: 001	Parkstraße 12a 90409 Nürnberg
	Plangröße: DIN A3	Datum: 06.10.2026	Tel. 0911/999 68 575



Variante 3

	Bauvorhaben	Projekt	BERND BRÜCKNER INTERIOR + ARCHITECTURE
Diese Zeichnung darf weder vervielfältigt, noch dritten Personen zugängig gemacht oder unbefugt verwendet werden.		Grundrissplanung Wohnung	
Diese Zeichnung ist Eigentum von Bernd Brückner. Urheberrechte liegen bei diesem Unternehmen.	Maßstab : 1:50	Plannr.: 001	Parkstraße 12a 90409 Nürnberg
	Plangröße: DIN A3	Datum: 06.10.2026	Tel. 0911/999 68 575

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: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche 5,5-Zimmer-Stadtwohnung mit ca. 117,70 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1962 erbauten Hauses mitten im Herzen von Schwabing und wurde in drei Varianten projektiert.

Die Wohnung ist unrenoviert und aktuell noch mit Teppichboden ausgestattet. Da die Wohnung derzeit bewohnt ist, wurden die Räume auf den Bildern virtuell entleert und mit Parkett versehen, um eine bessere Vorstellung vom möglichen renovierten Zustand zu vermitteln.

Drei optionale Grundriss Varianten zur Umgestaltung der Wohnung wurden von einem Innenarchitekten projektiert, um sie zeitgemäßer nutzen zu können! Momentan ist die Wohnung wie im Grundriss IST-Zustand dargestellt.
Für die Projektierung haben wir ca. 100.000 € kalkuliert (abhängig vom Umfang der Umgestaltung), der Kaufpreis der Wohnung beträgt 1.576.000€.

Variante 1: Hier sind Kinderzimmer und Hauswirtschaftsraum mit der Diele verbunden, es entsteht eine offene Küche.

Variante 2: Hier sind Kinderzimmer, der Hauswirtschaftsraum und das Wohnzimmer mit der Diele verbunden, es entsteht eine offene, großzügige Wohn-/ Essküche.

Variante 3: Ist von der Aufteilung wie Variante 1, nur das Bad 1 wird an die Stelle des Hauswirtschaftsraumes verlegt und ein modernes Duschbad mit Fenster entsteht.

Hinweis: Der dargestellte alternative Grundriss zeigt lediglich eine mögliche Gestaltungsidee und entspricht nicht dem aktuellen Ist-Zustand der Immobilie. Die dargestellten Änderungen sind nicht Bestandteil des Angebots und bedürfen einer individuellen Prüfung sowie gegebenenfalls der Genehmigung durch die zuständigen Stellen. Von-Poll übernimmt keine Haftung.

Zwei Bäder sowie zwei Balkone mit Blick ins Grüne runden das besondere Wohnangebot ab. Der kleinere Balkon bietet einen schönen Blick in den grünen Innenhof, während der großzügige zweite Balkon in den rückwärtigen, begrünten Bereich ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale im Überblick (IST-Zustand)
- Ruhig gelegene und dennoch mitten im pulsierenden Schwabing befindliche 5,5-Zimmer-Wohnung
- 1. Obergeschoss
- Ca. 117,70 m² Wohnfläche
- Großer, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großzügigen Balkon
- Einbauküche mit großem Fenster
- Drei großzügige und freundlich helle Schlafzimmer
- Zwei innenliegende Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne
- Zwei Abstellkammern, die optional miteinander verbunden werden können
- Hauswirtschaftsraum mit großem Fenster, der sich optional auch als kleines Büro nutzen lässt
- Gemieteter Stellplatz in der Fallmerayerstraße 9, der optional für 115 € monatlich übernommen werden kann
- Außen- sowie Innenstellplätze für Fahrräder

Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich mitten im lebendigen Schwabing und verbindet eine ruhige Wohnlage mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität.

Der nahegelegene Luitpoldpark, der Elisabethmarkt, die Hohenzollernstraße mit ihren zahlreichen individuellen Geschäften sowie die hervorragende Infrastruktur machen die Lage besonders attraktiv. Eine vielfältige Gastronomieszene, charmante Cafés, eine umfassende medizinische Versorgung durch zahlreiche Arztpraxen und das Klinikum Schwabing sowie ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot bieten eine hohe Lebensqualität.

Auch der Englische Garten und der Luitpoldpark befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sorgen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die kurzen Wege innerhalb Schwabings sowie in die Münchner Innenstadt für eine optimale urbane Vernetzung.

Eine echte Rarität für alle, die das pulsierende Stadtleben Schwabings schätzen und dennoch ruhig und stilvoll wohnen möchten.

Öffentliche Anbindung:

Die Zittelstraße in München-Schwabing-West ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

*Kurfürstenplatz: ca. 2-3 Minuten zu Fuß. Dort verkehren u. a. Tram 12 und 27 sowie Buslinien
*Hohenzollernplatz: ca. 5-6 Minuten zu Fuß. Hier besteht Anschluss an die U-Bahn U2 und U8 sowie weitere Bus-/Tramverbindungen

Anbindung per Auto:
Über den Mittleren Ring ist die Zittelstraße bestens angebunden zu allen Autobahnen, Flughafen, aber auch anderen Stadtvierteln.

Anbindung zu Fuß/ mit dem Fahrrad:
Die Zittelstraße liegt so zentral, dass selbst die Stadtmitte zu Fuß bequem erreichbar ist, mit dem Fahrrad hat man über die immer mehr ausgebauten großen Fahrradwege hervorragende Möglichkeiten der schnellen Fortbewegung ohne Parkplatzsuche!

Objektnummer: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

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: 26036023_2 - 80796 München – Schwabing West

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