



81249 München / Aubing

OPEN HOUSE am 26.04.2026 von 12 Uhr bis 14 Uhr - um Anmeldung wird gebeten.



650.000 €

Kaufpreis

121,51 m²

Wohnfläche

433 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Nicholas Bierl

Tel.: 004916092550213

nicholas.bierl@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121,51 m ²
Nutzfläche	49,79 m ²
Grundstücksfläche	433 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Kellerfläche	49,79 m ²
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	172

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.02.2028
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	157.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------



Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Die Immobilie bietet eine gepflegte und funktionale Ausstattung, die Komfort, Wohnqualität und praktische Details harmonisch vereint:

- gepflegte Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise
- funktionale Grundausstattung überwiegend aus dem Baujahr
- heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Südterrasse mit Außenkamin und Blick in den Garten
- Balkon im Obergeschoss
- Einbauküche vorhanden (Ausstattung aus dem Baujahr)
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Obergeschoss
- Voll unterkellert mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Hauswirtschafts- und Heizungsraum im Keller
- zusätzliche Vorrats- und Lagerräume
- Dachboden mit möglichem Ausbaupotenzial (baurechtliche Prüfung erforderlich)
- schöner Garten mit ca. 350 m² Fläche
- attraktive Grundstücksausrichtung nach Ost, Süd und West – Sonne den ganzen Tag



- Garage und Stellplatz vor Garage
- Heizungsanlage im Kellergeschoss
- ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft



Beschreibung

Der Verkauf erfolgt im Angebotsverfahren. Das Mindestgebot inklusive Garage beträgt € 665.000,-.

Hinweis zu den Bildern:

Da die Immobilie derzeit leer steht, wurden die im Exposé gezeigten Bilder teilweise mittels KI möbliert. Raumaufteilung und Proportionen entsprechen unverändert den tatsächlichen Gegebenheiten und dienen der besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in München-Aubing vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer durchdachten Grundrissgestaltung und attraktivem Entwicklungspotenzial. Auf ca. 122 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet sie ein ideales Zuhause für Paare oder Familien.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die Raumaufteilung ist funktional und zugleich wohnlich und ermöglicht sowohl gemeinsames Familienleben als auch private Rückzugsorte.

Der helle Wohnbereich bildet das Zentrum des Hauses und überzeugt durch eine freundliche Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche ist Bestandteil der Immobilie und bietet eine solide Grundlage.

Der ca. 350 m² große Garten mit Terrasse und Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Die Ost-/Süd-/West-Ausrichtung sorgt für viele Sonnenstunden. Ein Außenkamin auf der Südterrasse rundet das Angebot ab.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ca. 50 m² Nutzfläche.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet Potenzial zur individuellen Modernisierung. Ein Ausbau des Dachbodens ist denkbar, jedoch baurechtlich zu prüfen.

Lage

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im Münchner Stadtteil Aubing, der zum beliebten Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied gehört. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur sowie einer schnellen Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die S-Bahn-Stationen Lochhausen (S3) sowie Aubing (S4) bieten eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Zudem befindet sich die Autobahn nur rund einen Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Münchner Umland.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Ein Kindergarten liegt etwa 500 Meter entfernt, die Grundschule ist in rund 650 Metern erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen.

Zahlreiche Grünflächen, Naherholungsgebiete sowie die nahegelegene Langwieder Seenplatte bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 157.80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Nicholas Bierl
selbstständiger Immobilienmakler, handelnd unter der Marke I'M LIVING Immobilien,
Inhaber von BIERL & PARTNERS
c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40
80539 München

Mobil: 0160 9255 0213
E-Mail: nicholas.bierl@i-m-living.de

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg,
Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen basieren auf vorliegenden Unterlagen bzw. eigenen Aufmaßen vor Ort. Sie dienen der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit – insbesondere nicht im Hinblick auf geltende DIN-Normen, Bauordnungen oder Berechnungsverfahren.

Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung gestattet und führt nicht zur Aufhebung unseres Provisionsanspruchs bei Zustandekommen eines Kaufvertrags. Sämtliche Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Bei Verstößen behalten wir uns Schadenersatzforderungen bis zur Höhe der vereinbarten Provision ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Gemäß § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner festzustellen und entsprechende Unterlagen einzuholen. Wir bitten daher um rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Nachweise.

Im Falle des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrags über das angebotene Objekt wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis fällig. Diese ist an Nicholas Bierl, BIERL & PARTNERS, c/o I'M LIVING Immobilien zu entrichten. Die Provisionsregelung wird im Kaufvertrag festgehalten.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung ein. Bitte vereinbaren Sie dafür vorab einen Termin. Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen.

Im Sinne der mit dem Eigentümer vereinbarten Diskretion bitten wir Sie, die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren.







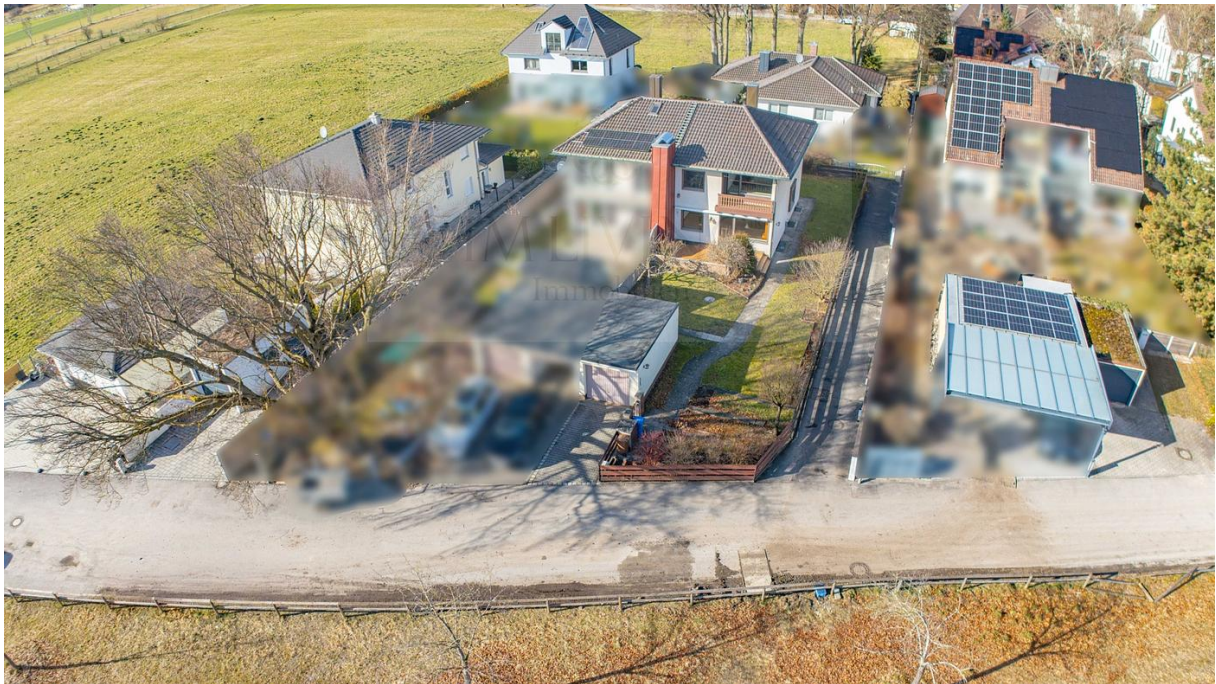














Kellergeschoss



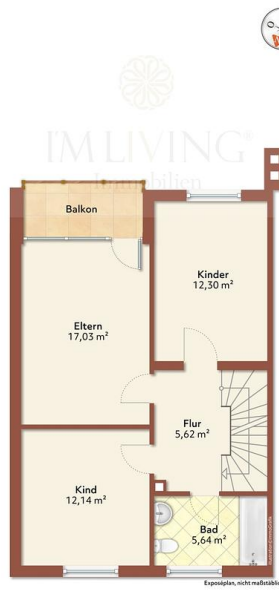
Erdgeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss