



81249 München

Attraktives Baugrundstück mit Genehmigung für einen Dreispänner



990.000 €

Kaufpreis

537 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Tim Wrona

Tel.: 00498966676890

tim.wrona@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	537 m ²
-------------------	--------------------

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
-----------	-----------

Aussen-Courtage	3,57% inkl.
-----------------	-------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- IMMOBILIENART: Grundstück mit Altbestand
- AKTUELLER BESTAND: Einfamilienhaus
- ERSCHLIESSUNG: erschlossen
- EIGNUNG: Mehrfamilienhaus, Dreispänner, Doppelhaus, Einfamilienhaus
- BAUGENEHMIGUNG: Baugenehmigung für einen Dreispänner
- AKTUELLER BESTAND: 1 Einfamilienhaus (EG, OG, DG)
- AKTUELLE NUTZUNG: frei von Mietverhältnissen
- MÖGLICHE BEBAUUNG: nach §34 BauGB (Nachbarschaftliche Bebauung)
- SANIERUNGSGEBIET: Nein
- ERHALTUNGSSATZUNGSGEBIET: Nein



Beschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück in einer der gefragten Wohngegenden Münchens bietet eine einmalige Chance für Bauträger und private Bauherren. Auf einer großzügigen Fläche von ca. 540 m² steht derzeit ein Altbestand, der Platz für eine moderne Neubebauung schafft. Das Grundstück ist voll erschlossen und nach den Vorgaben des bereits erteilten Baugenehmigungsbescheids sofort bebaubar.

Die aktuelle Baugenehmigung erlaubt die Errichtung eines hochwertigen Dreispanners (Reihenhaus mit drei Wohneinheiten), das modernen Wohnkomfort mit funktionaler Architektur verbindet. Das genehmigte Baukonzept umfasst zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen.

Die geplanten Wohnflächen variieren zwischen ca. 125 m² und ca. 129 m² und ergeben insgesamt eine Gesamtwohnfläche von ca. 382 m². Jedes der drei Reihenhäuser verfügt über fünf gut geschnittene Zimmer, die optimal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer konzipiert sind.

Die Fassadengestaltung kombiniert stilvolle, zeitgemäße Ästhetik mit energieeffizienter Bauweise. Große Fensterfronten sorgen für helle, freundliche Wohnräume, während großzügige Balkone und Terrassen einen perfekten Rückzugsort im Freien schaffen. Die Planung sieht zudem einen Parklift für zwei PKW sowie ein Carport für ein weiteres Fahrzeug vor, um ausreichend Parkmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner sicherzustellen.

Neben dem bereits genehmigten Bauvorhaben bietet das Grundstück weitere attraktive Bebauungsoptionen. Es besteht die Möglichkeit, eine Genehmigung für den Bau eines Mehrfamilienhauses, Doppelhauses oder Einfamilienhauses zu beantragen. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. In der direkten Nachbarschaft wurden bereits ähnliche Projekte mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss realisiert, wodurch eine flexible Nutzung des Grundstücks gewährleistet ist.

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Wohngegend. Die S-Bahn-Station Aubing (S4) ist in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt (ca. 15 Minuten) gewährleistet ist. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zudem bietet die Nähe zum Naherholungsgebiet Langwieder See und zur Aubinger Lohe eine hohe Lebensqualität. Der Langwieder See, Lußsee und Birkensee sind ideale Ausflugsziele für Naturliebhaber, mit zahlreichen Bade- und Erholungsmöglichkeiten. Sportbegeisterte profitieren von einem breiten Angebot an Rad- und Wanderwegen sowie nahegelegenen Golfplätzen.

Für Familien gibt es diverse Sportvereine, Spielplätze und das Westbad mit Schwimmhalle und Sauna, das nur wenige Kilometer entfernt liegt. Auch kulturelle Angebote, wie das nahegelegene Pasinger Fabrik Kulturzentrum, Theater und Kinos, sind bequem erreichbar.

Sonstige Angaben

Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:



Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.







GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Tim Wrona

T +49 89 66 67 68 90

M +49 171 986 30 15

tim.wrona@grafimmo.de