

München – Isarvorstadt

Wohnen im Herzen der Stadt - 3-Zimmer- Altbauwohnung nahe der Isar

Property ID: 25391011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

At a glance

Property ID	25391011
Living Space	ca. 92 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1890
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

The property



Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

The property



Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

The property



Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

The property



Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

The property

VP

VON POLL
FINANCE

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blumen pflanzen
fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

A first impression

In einem stilvollen Altbau, der die charakteristische Architektur der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint, befindet sich diese charmante Drei-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 92m² bietet sie ein wohnliches Zuhause in einem der begehrtesten Viertel Münchens. Die klassische Substanz des Hauses trifft auf ein stimmiges Raumgefühl, das durch hohe Decken, klare Linien und eine angenehme Atmosphäre geprägt ist. Ein Aufzug sorgt für komfortablen Zugang - ein seltenes Plus in dieser Baualtersklasse.

Die Raumaufteilung wurde im Laufe der Zeit angepasst und schafft heute eine gelungene Verbindung aus Offenheit und Privatsphäre. Die Küche ist funktional geschnitten und mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Ein besonderer Rückzugsort ist der kleine Balkon zum ruhigen Innenhof. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und bietet angenehmen Komfort im Alltag.

Echtholzparkett unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung und sorgt für ein durchgängig warmes Wohngefühl. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand; das Gebäude wurde laufend instand gehalten. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zum Angebot.

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und des gepflegten Zustands eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage.

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

Details of amenities

- * Ensemble- und Baudenkmal
- * Aufzug vorhanden
- * Deckenhöhe: ca. 2,90 m
- * Echtholz Parkett in den Wohnräumen
- * Einbauküche
- * Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- * Kleiner Balkon in den Innenhof
- * Abstellkammer in der Wohnung
- * Kellerabteil

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

All about the location

Gärtnerplatzviertel – urban, charmant, lebendig

Diese Wohnlage besticht durch ihr ganz eigenes Lebensgefühl: Hier pulsiert das urbane München – kosmopolitisch, kreativ und dennoch entspannt. Zwischen Altbaucharme und modernem Stadtflair trifft man auf eine gewachsene Nachbarschaft, die das Viertel mit Leben füllt. Kleine Boutiquen, Designläden und Kulturorte prägen das Straßenbild ebenso wie Cafés, Bars und Restaurants, in denen sich das Viertel zu jeder Tageszeit trifft – ob zum Frühstück am Fensterplatz oder zum Aperitif unter Lichterketten.

Direkt vor der Haustür finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Mehrere Bäckereien, (Bio-)Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Spielplätze sind fußläufig erreichbar.

Wer das Wasser liebt, ist in wenigen Gehminuten an den Isarauen – ein grünes Band mitten durch die Stadt, das Raum für Sport, Entspannung und Naturerlebnisse bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahnlinien U1, U2 und U7 sowie mehrere Trambahnlinien verbinden das Viertel direkt mit dem Zentrum – den Marienplatz erreicht man in rund 5 Minuten, den Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten. Auch der Münchner Flughafen ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für Fahrradfahrer erschließen sich die schönsten Wege entlang der Isar oder über die Ludwigsvorstadt bis hin zur Maxvorstadt.

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25391011 - 80469 München – Isarvorstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com