

Exposé

Dachgeschosswohnung in Moosburg

Hochwertige 2 Zimmer Wohnung in Niedrigenergiehaus mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-246637**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **820 € + NK**

85368 Moosburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	58,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	140 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.460 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmerwohnung mit Balkon

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Sechsfamilienhauses in ruhiger zentraler Lage. Die energieeffiziente KfW Bauweise und eine hochwertige Ausstattung sorgen für ein tolles Wohnfeeling. Freuen Sie sich auf eine komfortable Fußbodenheizung, Be- und Entlüftungsanlage,

Rollläden, Laminat- und Fliesenböden. Ein modernes Badezimmer mit Glasdusche und Fenster und eine geräumige Diele bieten Ihnen viel Freiraum. Über das Wohnzimmer haben Sie Zugang zu einem großzügigen Balkon. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil als Stauraum. Ein geräumiger Wasch- und Trockenraum und ein Fahrradschuppen stehen zur Nutzung bereit. Eine Grundwasserwärmepumpe sorgt für niedrige Heizkosten. Die angegebene Grundmiete versteht sich zuzüglich 40 Euro für einen PKW Außenstellplatz. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung incl. Hausmeister beträgt 140 Euro.

Der Bezug ist ab 01.09.2026 oder nach Absprache auch früher möglich.

Die vorhandene Küche kann bei Interesse vom Vormieter abgelöst werden.

Die Autobahnanbindung zur A92 erreicht man in wenigen Minuten.

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause.

Ausstattung

- Hunde und Katzen sind nicht erwünscht.
- eine positive Schufa-Auskunft setzen wir voraus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Moosburg ist eine Stadt mit Geschichte und Tradition, aber auch eine aufstrebende moderne Stadt. Sie liegt ca. 50 km nördlich von München am Zusammenfluss von Isar und Amper. Moosburg mit ca. 20.000 Einwohnern bietet alle Vorteile einer gewachsenen Infrastruktur: ein gutes Angebot an ärztlicher Versorgung, zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, Mittelschule sowie Realschule und Gymnasium.

Das Grundstück liegt in Zentrumsnähe, die historische Altstadt ist zu Fuß in knapp 10 Minuten erreichbar, der Bahnhof ist nur 15 Gehminuten entfernt.

Als Regionalexpress-Haltepunkt im Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVG) ist die Stadt ein beliebter Wohnort für 4.750 Pendler nach München, Freising, Landshut und zum Flughafen. Die Fahrtzeit bis München Hbf. beträgt mit dem Regionalexpress nur 32 bis 34 Minuten.

Eine gute Verkehrsanbindung besteht über die B11 sowie die A92 mit den zwei Ausfahrten Moosburg Nord und -Süd. Die neue Westumfahrung bringt eine erhebliche Verkehrsentlastung für die Innenstadt Moosburgs.

Die nah gelegenen Auenlandschaften von Isar und Amper laden zu Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	41,40 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad

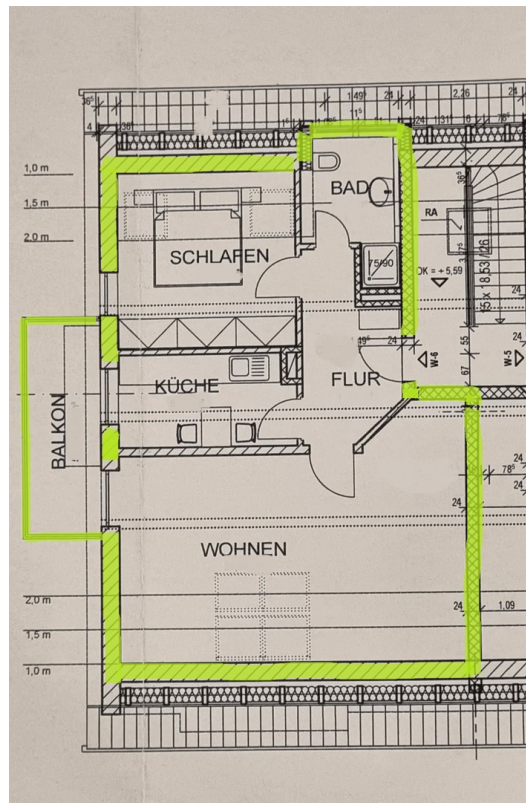


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Grundriss

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche