

Exposé

Wohnung in Au in der Hallertau

Obergeschoss 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und geh. Innenausstattung



Objekt-Nr. OM-342686

Wohnung

Vermietung: **1.225 € + NK**

84072 Au in der Hallertau
Bayern
Deutschland

Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	91,00 m²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.675 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie bietet Ihnen einen Erstbezug nach einer umfassenden Kernsanierung. Es handelt sich um eine hochwertig ausgestattete Obergeschosswohnung, die aufgrund der Hanglage auf der zweiten Etage liegt. Die Wohnung kann nach Absprache ab dem 01.03.2026 bezogen werden.

Die drei großzügigen Zimmer (1 kombiniertes Ess- und Wohnzimmer, 1 Büro-/Kinderzimmer und 1 Schlafzimmer) lassen sich ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten. Die Modernisierung wird derzeit abgeschlossen und der Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt. Es wird erwartet, dass die Immobilie dem KfW-55-EE-Standard entspricht, was langfristig niedrige Energiekosten sichert. Die Balkon lädt dazu ein, sie an sonnigen Tagen als erweiterten Wohnbereich zu nutzen.

Die Nebenkostenvorauszahlung wird basierend auf der Anzahl der Personen in der Mietwohnung sowie dem voraussichtlichen Verbrauch berechnet und im Mietvertrag festgelegt.

Ausstattung

Die Küche, der Flur und das Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, während in den übrigen Räumen Laminat verlegt wurde. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Zusätzlich verfügt jeder Raum über eine dezentrale Lüftungs- bzw. Abluftanlage, die bei erhöhter Luftfeuchtigkeit einen automatischen Luftaustausch mit Wärmerückgewinnung durchführt.

In der Küche sind Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner vorbereitet, sodass diese bequem dort untergebracht werden können. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zudem sind in fast jedem Raum SAT- und LAN-Anschlüsse vorhanden. Die Wohnung ist bereits für einen zukünftigen Glasfaserausbau vorbereitet, sodass Glasfaser direkt bis in die Wohnung eingeblasen werden kann. Zum aktuellen Stand kann nur über Kupferkabel ein Telefon-/Internetvertrag abgeschlossen werden.

In einigen Räumen besteht die Möglichkeit, die Einbaustrahler zu dimmen und vereinzelt sind schaltbare Steckdosen vorhanden. Darüber hinaus verfügt jeder Raum über eine Anzeige für Temperatur und Luftfeuchtigkeit, um das Raumklima optimal zu überwachen.

Es werden Einbaustrahler mit GU10-Fassung bereitgestellt, jedoch sind die erforderlichen dimmbaren bzw. nicht dimmbaren 230V LED-Leuchtmittel nicht Bestandteil der Mietsache und müssen vom Mieter selbst beschafft werden. Zudem ist keine Einbauküche vorhanden und muss vom Mieter selbst gestellt werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad

Sonstiges

Optional besteht die Möglichkeit bis zu 2 Stellplätze (je nach Verfügbarkeit) separat anzumieten.

Strom, Internet sowie Rundfunkgebühren (GEZ) etc. sind vom Mieter selbst anzumelden und direkt mit dem jeweiligen Anbieter abzurechnen.

Falls Ihnen der Standort der Mietimmobilie bekannt ist, bitten wir darum, das Grundstück nicht ohne vorherige Absprache zu betreten und von direkten Anfragen an der Haustür abzusehen. Besichtigungen sind ausschließlich nach Terminvereinbarung möglich.

Lage

Die Wohnung liegt ruhig und zentral in der schönen Hallertau. Au in der Hallertau liegt verkehrsgünstig zwischen A9, A92 und A93 - verkehrsrühig dank der Ortsumgehung.

Es befinden sich im Ort alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, welche auch fußläufig erreichbar sind: Gemeindehaus, Grundschule, Realschule, Kindergarten, Allgemeinmediziner, Apotheke, Supermärkte (Edeka, Netto und Penny sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar), Bäcker, Metzger, Gaststätten, Cafés etc.

Schnell in...

- München (Rand) 40 Minuten
- Regensburg 50 Minuten
- Landshut 40 Minuten
- Ingolstadt 30 Minuten
- Flughafen München 30 Minuten
- Pfaffenhofen 20 Minuten
- Freising 25 Minuten
- Moosburg 20 Minuten

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



Balkon 1

Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer 1



Büro / Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 1



Wohn-/Esszimmer 2



Wohn-/Esszimmer 3

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 4

Exposé - Grundrisse

