

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Grafing bei München

### 3-Zimmer Neubau-Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Grafing b. München - Baubeginn April 2026



Objekt-Nr. OM-415581

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **688.500 €**

Ansprechpartner:  
Elli Riedl

85567 Grafing bei München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	31.10.2027
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	80,05 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.500 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die beiden Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen überzeugen mit zeitgemäßer Architektur und einem Wohnkonzept für unterschiedlichste Bedürfnisse. Die hellen Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterflächen und – je nach Einheit – Balkone oder Terrassen oder Dachterrassen für entspannte Stunden im Freien.

Besonderer Wert wurde auf Energieeffizienz und nachhaltige Bauweise gelegt, sodass Sie hier nicht nur komfortabel, sondern auch zukunftsorientiert wohnen. Für zusätzlichen Komfort sorgen Tiefgaragenstellplätze, Abstellräume und eine moderne Haustechnik, die das Wohnen so angenehm wie möglich macht.

## Ausstattung

"Unser Plus+"

Die Dezentrale Lüftungsanlage in allen Wohnung mit Wärmerückgewinnung sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch und trägt somit zur Verbesserung des Raumklimas sowie zur Energieeffizienz bei.

Zwei Photovoltaikanlagen erzeugen einen Teil des für den Heiz- und

Kühlbetrieb sowie für den allgemeinen Hausstrom benötigten Energiebedarfs.

Raumtemperierung durch Flächenkühlung über die vorhandene Fußbodenheizung und Wärmepumpe die in den Kühlbetrieb schaltet

Barrierefreiheit ist in 10 von 12 Wohnungen gewährleistet.

E-Mobilität und Lademanagement werden durch Zuleitungen für Ladesäulen und Datenleitungen an allen TG-Stellplätzen ermöglicht

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Nähere Informationen und komplettes Exposé unter [www.riedl-baukultur.de](http://www.riedl-baukultur.de)

## Lage

Die Hesselfurterstraße zeichnet sich durch angenehme Ruhe und geringe Verkehrsbelastung aus. Trotz der Nähe zur Stadtmitte bleibt die Natur allgegenwärtig: Zahlreiche Spazierwege laden zu Ausflügen ins Grüne ein. Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum von Grafting in wenigen Gehminuten – hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Ein besonderer Vorteil dieser Immobilien ist auch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Bahnhof Grafting Stadt ist schnell fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an die S-Bahn sowie an Busverbindungen in die Region. Der Bahnhof Grafting Bahnhof mit „Park & Ride“, ein überregionaler Verkehrsknotenpunkt mit S-Bahn-, Regional- und Fernverkehr, liegt nur wenige Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach München und Rosenheim.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

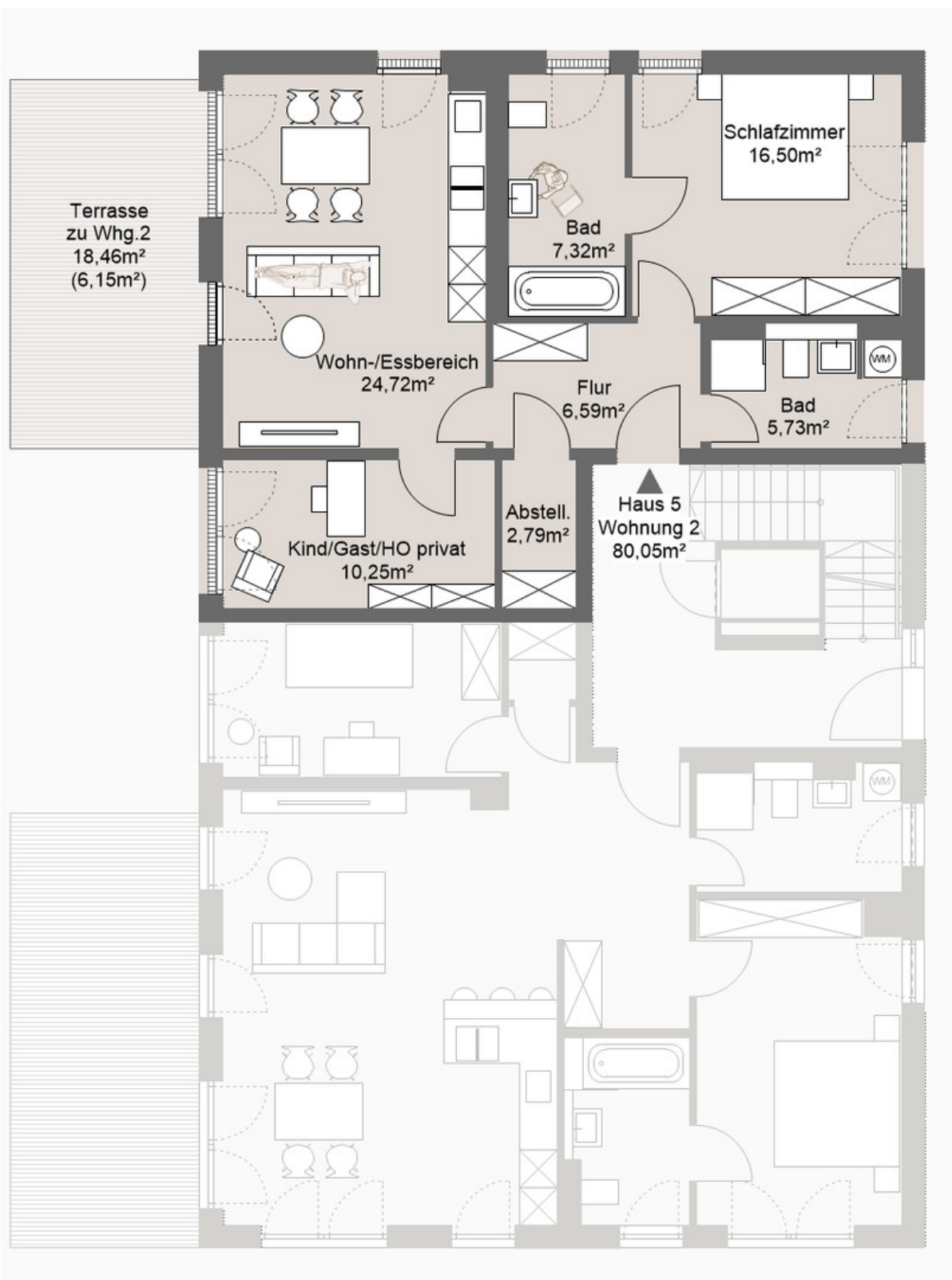
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,96 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Wohnung 2 im EG

# Exposé - Grundrisse



Ansicht Süd-West



Tiefgarage und Abstellräume