

Exposé

Wohnung in Gröbenzell

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten



Objekt-Nr. OM-417541

Wohnung

Vermietung: **1.160 € + NK**

82194 Gröbenzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,34 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.490 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 in zentraler Lage von Gröbenzell.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58,34 m² bietet das Objekt einen idealen Grundriss für Singles oder Paare. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon vermittelt ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das nahegelegene Stadtzentrum.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 58,34 m²

1.Obergeschoss

Einbauküche (kann nach Absprache für 300 € abgelöst werden)

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad

Tageslichtbad mit Badewanne

Kellerabteil vorhanden

Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 70 €/Monat)

Gepflegte Wohnanlage, ruhiges Umfeld

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in bevorzugter Wohnlage von Gröbenzell, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind komfortabel erreichbar.

Die Anbindung an die Münchener Innenstadt ist ideal: Die S-Bahn-Station Gröbenzell (S3) liegt in der Nähe – Fahrzeit in die City ca. 20 Minuten.

Naturfreunde genießen die zahlreichen Grünflächen, Spazier- und Radwege rund um die Gröbenbach-Auen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnanlage



Küche

Exposé - Galerie

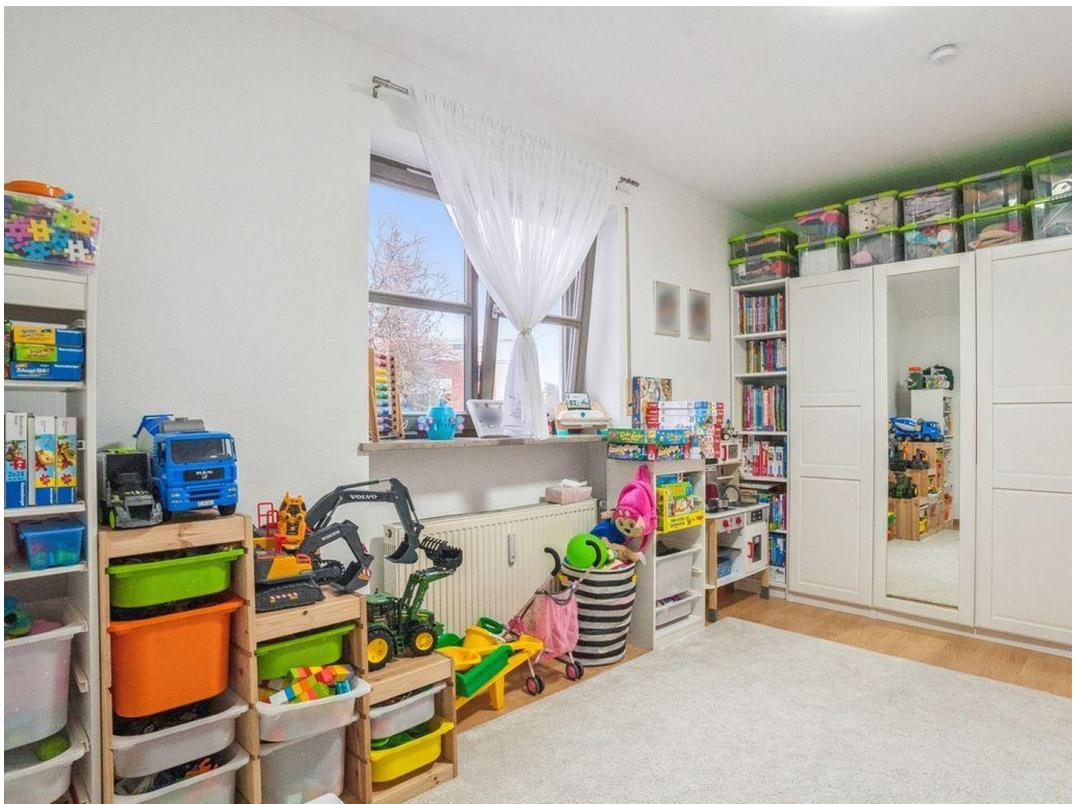


Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

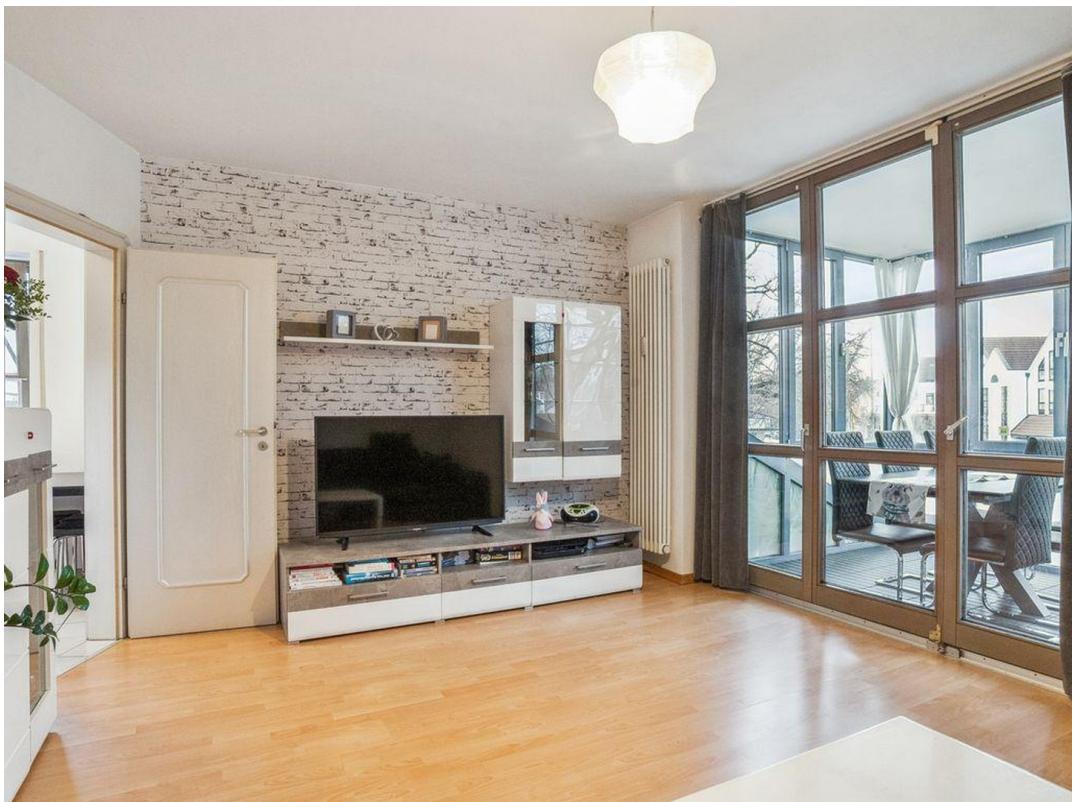


Schlafzimmer

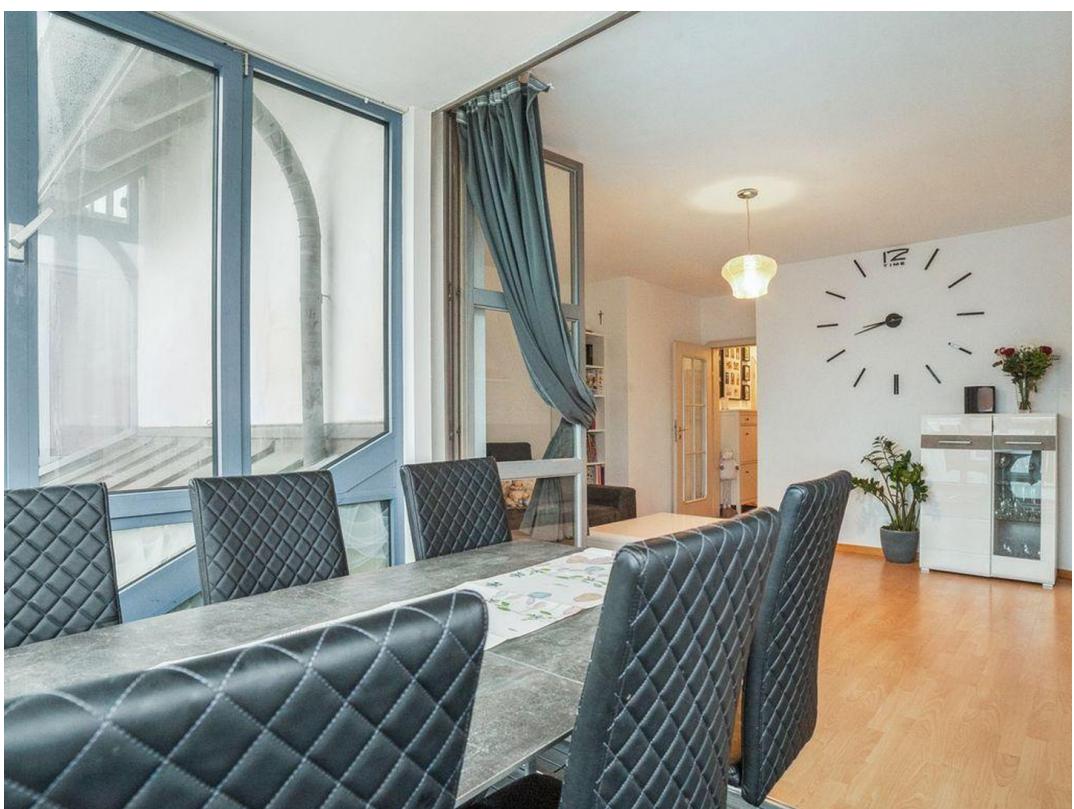


Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



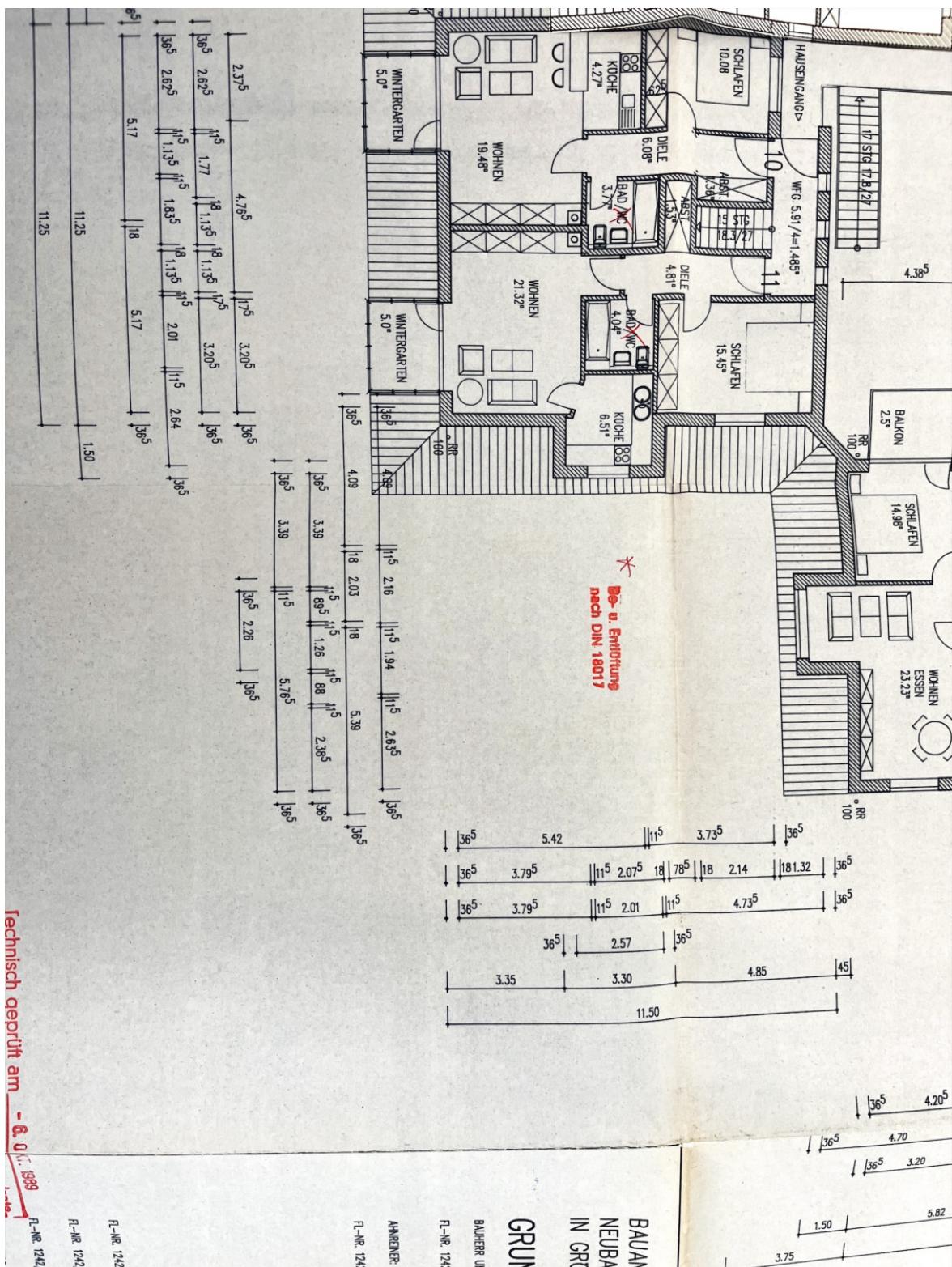
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §5 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Im Gebäude sind insgesamt

abgeschlossen ① nicht abgeschlossen ②

Zur Wohnung gehören (gehören)

Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert (5).

Gröbenzell, den 23.03. 1989

תובע

Anrechenbare Wohnfläche (6)