

# Exposé

## Wohnung in Gröbenzell

### Sanierte & modern möblierte 3-Zimmerwohnung mit Sonnenbalkon



Objekt-Nr. OM-424384

#### Wohnung

Vermietung: **2.690 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Dr. Olhausen / OK Immobilien

82194 Gröbenzell  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Heizung	Zentralheizung
Etagen	2	Mietdauer min.	3
Zimmer	3,00	Mietdauer max.	12
Wohnfläche	86,00 m²	Frei ab	04.02.2026
Energieträger	Solar	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	2.690 € pro Monat	Raucher	Nein
Zustand	saniert	Geschlecht	Keine Einschr.
Etage	1. OG	Max. Personen	5
Stellplätze	1	Haustiere	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung:

Die ca. 86 qm große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss (Etage 2) eines kleineren und komplett (energetisch) sanierten Mehrfamilienhauses. Die Etage haben die Bewohner alleine für sich.

Sie bietet:

- ein großes und helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum großen Süd-Balkon
- eine komplett ausgestattete Küche mit viel Stauraum und einem Stehtisch mit vier Barstühlen.
- großes und helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum großen Süd-Balkon
- ein gemütliches Schlafzimmer mit bequemem Doppelbett, großem Eckschrank und Balkon-Zugang
- ein weiteres Zimmer (ideal als 2. Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- ein modernes Bad mit Badewanne sowie eine extra Toilette
- einen Flur mit Garderobe, Ablage und Schuhschrank
- großer Parkplatz vor dem Haus, auch für Sprinter geeignet

## Ausstattung

Komplett möbliert: Die Wohnung ist modern und geschmackvoll möbliert. Hier trifft Funktionalität auf Stil, damit Sie sich sofort wie zuhause fühlen.

\* Großer Sonnenbalkon – Ihre private Oase im Grünen.

Gut angebunden: Trotz der ruhigen Lage am Stadtrand ist man in einer guten halben Stunde in der Münchner Innenstadt (z.B. Marienplatz, Hauptbahnhof) mit öffentlichen Verkehrsmitteln: 2 S-Bahn-Stationen in der Nähe.

Vollausstattung: Eine komplett ausgestattete Küche mit allen Geräten (Herd, Ofen, Kühl-/Gefrierschrank, Kaffeemaschine etc.) und einem Bartisch für vier Personen. Es gibt WLAN, TV und natürlich eine Waschmaschine.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Der nächste S-Bahnhof "Gröbenzell" (S 3) ist zu Fuß in einer guten Viertelstunde erreichbar (tagsüber meistens 10-Minuten-Takt). Direkt an der Straßen-Ecke der Unterkunft ist die Bushaltestelle "Rotwandstraße" - der Bus 832 fährt zu 2 S-Bahnhöfen: S3 Gröbenzell oder S4 Puchheim.

Gröbenzell ist mit dem Auto sehr gut über die Autobahnen A8, A96 und die A99 (jeweils circa 10 Minuten entfernt) zu erreichen. Direkt vor dem Haus können wir auch Doppel-Parkplätze anbieten.

Gröbenzell bietet die perfekte Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung. Es gibt alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäcker oder Bioläden) in Gröbenzell oder Puchheim. Außerdem beste medizinische Versorgung, viele Restaurants, ein Kino und Kulturzentren („Stockwerk Kultur“, „PUC“, Germeringer Stadthalle).

Fußläufig sind Kitas, eine Grundschule, eine Mittelschule sowie die Realschule und das Gymnasium Puchheim erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten:

Die nahegelegenen Grünflächen oder der Olchinger See laden zu Spaziergängen oder Joggingrunden ein. Im Sommer ist der Olchinger See auch herrlich zum Baden. Für Sportliche gibt es Fitnessstudios, das „Puchheimer Sportzentrum“ ist fußläufig erreichbar. Golfspieler können ihr Handicap in Puchheim oder im renommierten Golfclub Olching e.V. verbessern.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Couch



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küche Sitzgelegenheit



# Exposé - Galerie



Balkon Sitzgelegenheit



Balkon Breite

# Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer/Doppelbett



großes Schlafzimmer mit Tisch

# Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer Schrank



kleines Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



kleines Schlafzimmer 2er Bett



kleines Schlafzimmer Tisch

# Exposé - Galerie



Bad



Bad Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Bad Badewanne



extra Toilette



# Exposé - Galerie



Garderobe mit Staubsauger