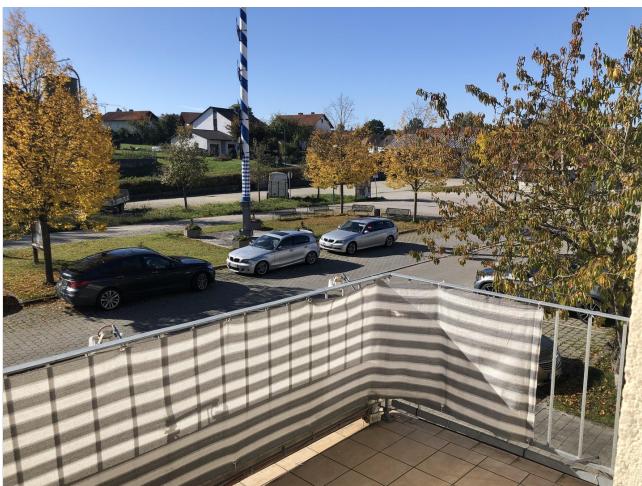


Exposé

Wohnung in Taufkirchen Vils

Helle, renovierte Wohlfühl 2Z Wohnung im 1. OG mit Balkon inkl. Küche und Gartennutzung



Objekt-Nr. OM-425693

Wohnung

Vermietung: **595 € + NK**

Ansprechpartner:
Fr. Hack

84416 Taufkirchen Vils
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	47,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.950 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese moderne, helle und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss liegt zentral im Ortsteil Moosen (Vils). Die 2021 fertiggestellte Wohnung bietet auf 47 m² Wohnfläche eine durchdachte, sehr gute Raumaufteilung und ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Ein Balkon sowie der Zugang zum Garten sorgen zusätzlich für viel Lebensqualität.

Ein früherer oder späterer Einzug ist flexibel möglich.

Die gehobene Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Das stilvolle Bad überzeugt mit Regendusche, Spiegelschrank, Handtuchtrockner sowie hochwertigen Keramiken von Villeroy & Boch und Armaturen von Grohe. Großformatige 60×60-cm-Fliesen unterstreichen das moderne Design.

Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits vorhanden (Leihgebühr 25 € monatlich) – ideal für einen unkomplizierten Einzug. Im Keller stehen Ihnen ein Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Der gemeinschaftliche Garten lädt zum Entspannen oder zu geselligen Grillabenden ein.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus gehört ebenfalls zur Wohnung (30 € monatlich).

Dank umfassender Wärmedämmung profitieren Sie von niedrigen Nebenkosten und einem angenehmen Raumklima. Eine schnelle Internetverbindung mit bis zu 100 MBit/s ist verfügbar.

Bitte beachten Sie, dass Rauchen in der Wohnung nicht erwünscht ist.

Gesamtmiete: 760 € monatlich

(595 € Kaltmiete + 25 € Einbauküche + 30 € Stellplatz + 110 € Nebenkosten).

Ihr perfekter, heller Rückzugsort zum Wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

NACH positiver Besichtigung benötigen wir von Ihnen bitte:

- Mieterselbstauskunft
- Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate oder, bei Selbstständigen, aktuelle Steuerbescheide
- Schufa-Auskunft
- Kopie des Personalausweises oder Reisepasses
- Arbeitsvertrag oder Arbeitgeberbescheinigung als zusätzlicher Nachweis für ein stabiles Arbeitsverhältnis

Ausstattung

große, moderne Fliesen in Küche und Bad; Sprechsanlage; neue moderne Türen; neue Elektrik mit ausreichend Steckdosen; Villeroy&Boch Keramiken mit Grohe Armaturen; Einbauküche mit Glaskeramikherd; Laminat.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

zentral in Taufkirchen (Vils) - Ortsteil Moosen.

Ein sanft hügeliges Gelände mit Wiesen, Feldern und Waldgebieten sowie das herrliche Waldbad direkt vor der Haustüre laden zum Entspannen ein. Einer der schönsten Radwege Bayerns, der Vilstalradweg, geht an der Haustür vorbei. Er entstand aus der ehemaligen Trasse der Bahnstrecke Dorfen - Taufkirchen (Vils) - Velden. Moosen (Vils) zeichnet sich durch einen sehr aktiven Sportverein mit ansehnlichen Sportplätzen aus.

Baumärkte und Einkaufszentren: 10 Autominuten

Dorfen: 10 Autominuten

Erding: 20 Autominuten

Flughafen München: 30 Autominuten

Durch die neu eröffnete A94 bis Dorfen sind Sie in 35 Min im Münchener Osten.

Durch eine Eilzugstation entlang der Bundesbahnstrecke München - Mühldorf ist eine rasche Anbindung von Dorfen an die Landeshauptstadt München gewährleistet (ca. 35 Minuten Fahrzeit zum Ostbahnhof).

Kindergarten ist im Ort (5 Min Fußweg)

Grund-, Haupt- und Realschule sind in Taufkirchen (Vils) (10 Autominuten)

Weiterführende Schulen sind gut mit dem Bus in ca. 20 Minuten Fahrzeit in Erding erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Flur

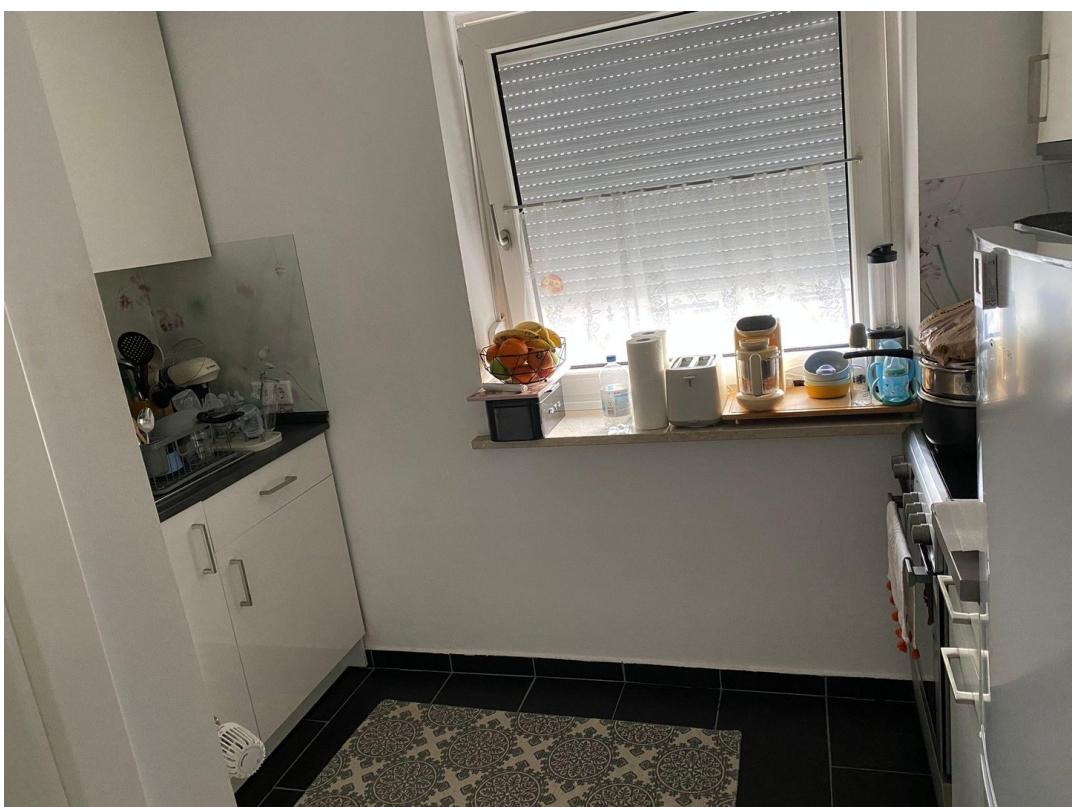
Exposé - Galerie



Flur



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

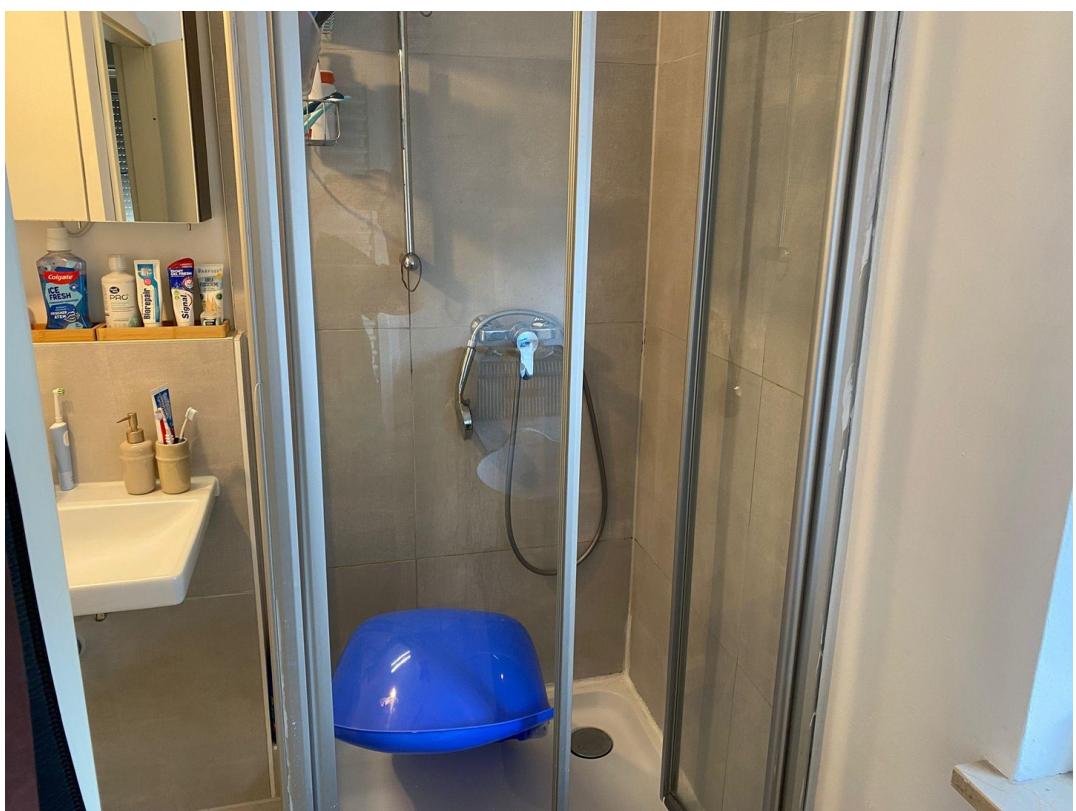
Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

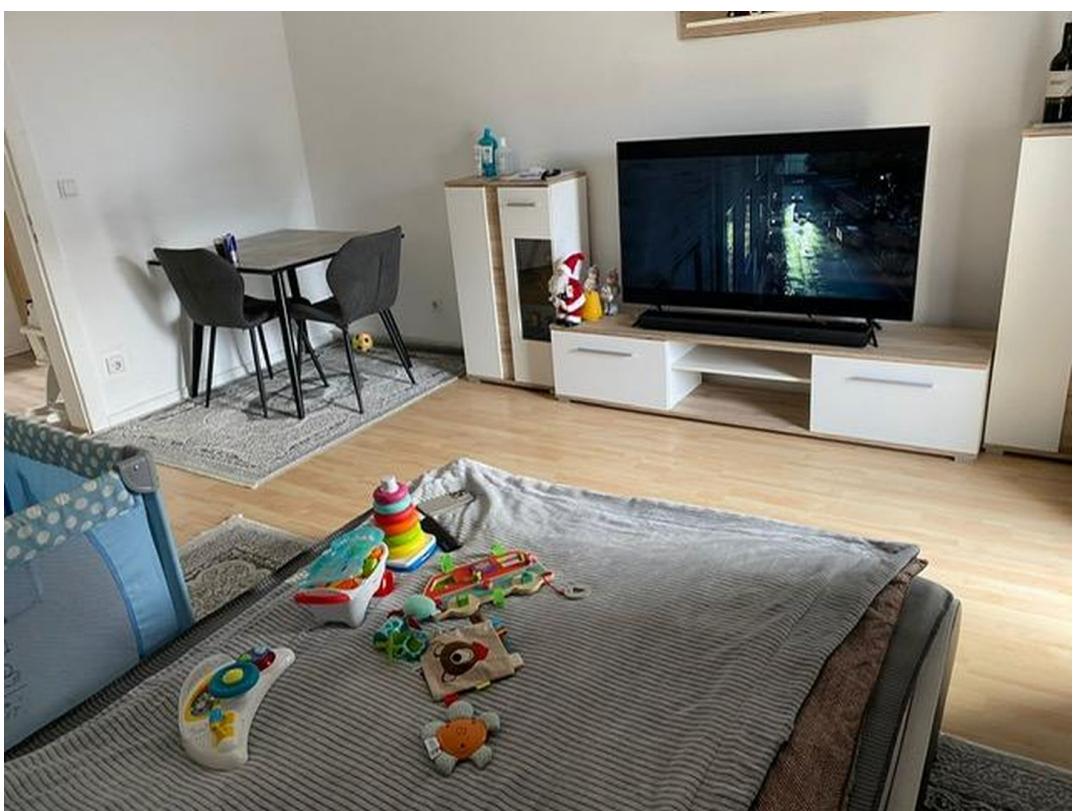


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

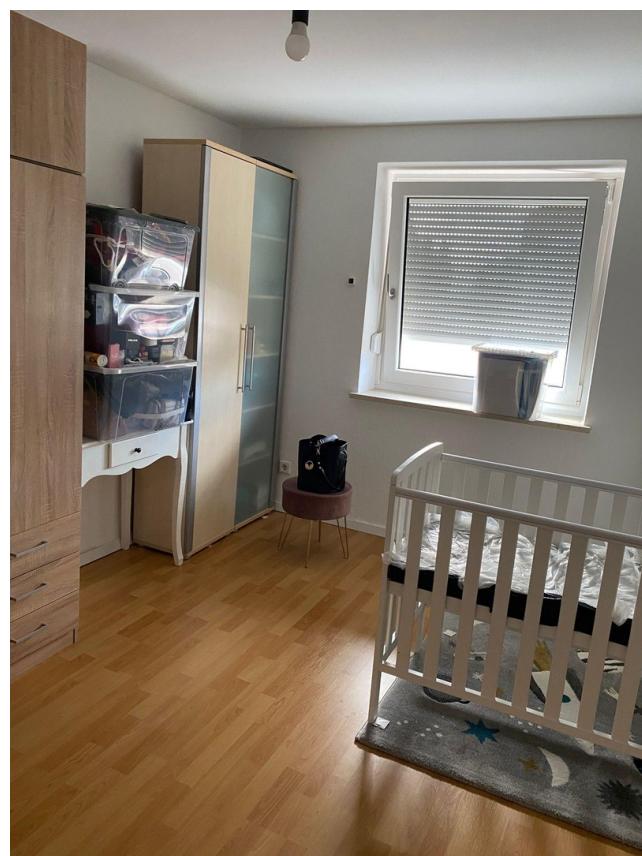


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



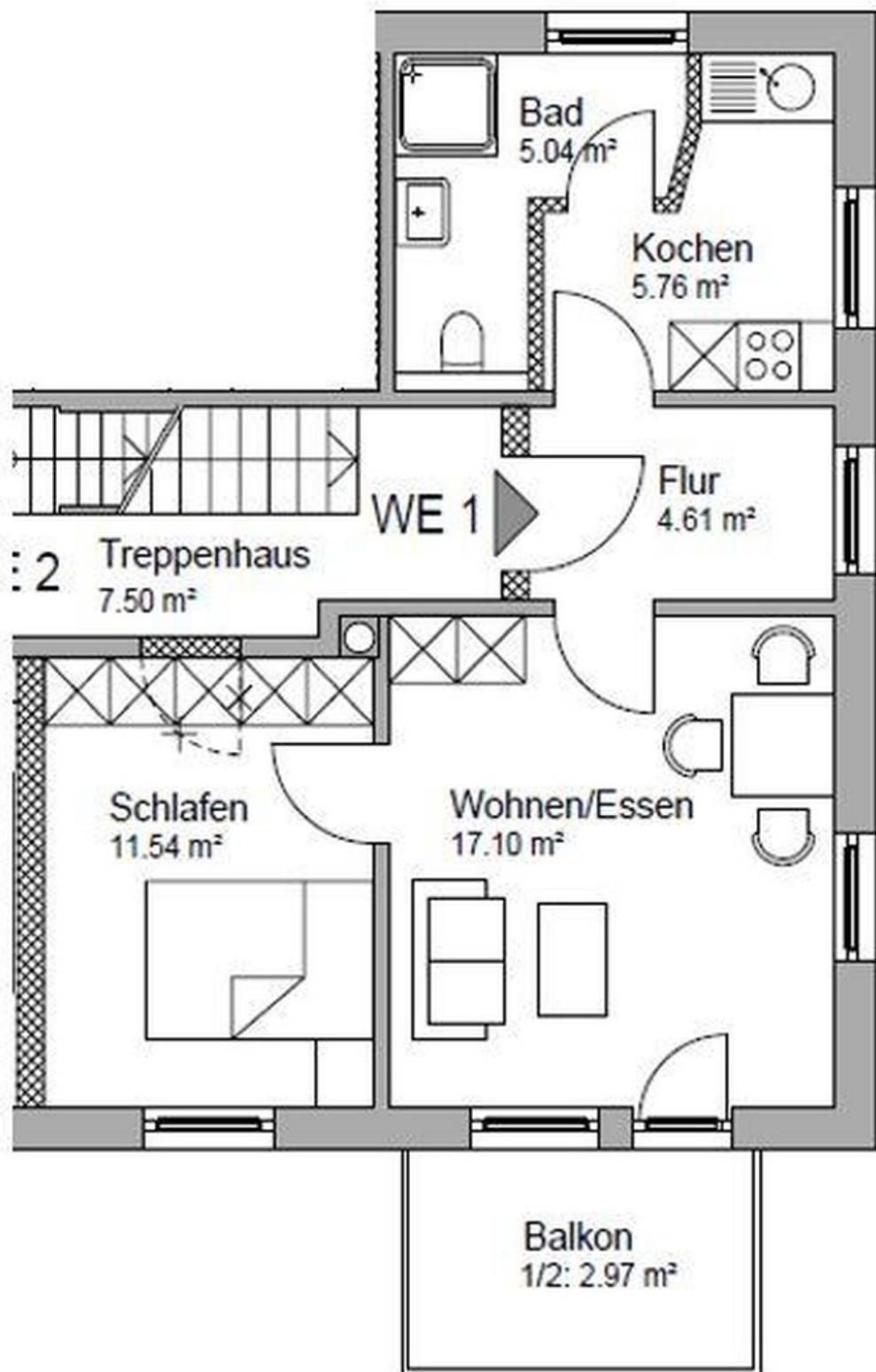
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss