

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schweitenkirchen

### Tolle Neubau-Dachgeschosswohnung mit Alpenpanorama und modernster Ausstattung



Objekt-Nr. OM-427393

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.140 € + NK**

85301 Schweitenkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	95,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.420 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, komplett neu gebaute Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die ihresgleichen sucht. Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause mit einzigartigem Blick auf die bayrischen, österreichischen und schweizer Alpen – unverbaubar und nach Süden ausgerichtet.

Wohnen mit Stil und Komfort

Der großzügig geschnittene Wohn-, Ess- und Küchenbereich öffnet sich über große Balkontüren zu einem Süd-Balkon mit beeindruckendem Alpenblick. Hier genießen Sie traumhafte Sonnenuntergänge am Südhang – ein Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die offene Raumgestaltung, große Gauben und Fenster schaffen ein helles, luftiges Ambiente und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Räume zum Leben

Schlafzimmer: Geräumig mit zwei großen Fenstern und freundliches Ambiente

Kinderzimmer: Hell und ruhig mit Blick in den Garten

Gäste- oder Arbeitszimmer: Vielseitig nutzbar, ebenfalls ruhig gelegen

Badezimmer: Modern gestaltet mit großer bodengleicher Dusche (1 m × 1 m), hellen Fliesen, großzügigen Ablageflächen sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Abstellraum: Praktisch nutzbar für Kleidung, Vorräte oder Hausrat

Ausstattung

Erstbezug – komplett neu gebautes Dachgeschoß

Hochwertige Materialien: modernes Eichenlaminat und helle Fliesen

Fußbodenheizung in allen Räumen

Glasfaseranschluss im Haus, Netzwerkverkabelung in jedem Zimmer

Satellitenanschluss in allen Wohnräumen

Gegensprechanlage für Sicherheit und Komfort

Zwei Stellplätze auf dem Grundstück inklusive

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet am Südhang am Ende einer Sackgasse in einer 30 km/h-Zone. Das Gebäude selbst wird fortlaufend modernisiert und entspricht den neuesten technischen Standards. Als nächster Schritt steht der Anschluss an die örtliche zentrale Wärmeversorgung an.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ruhiges Wohnen, modernste Ausstattung und eine unvergleichliche Aussicht schätzen.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien mit Sinn für ein gepflegtes Wohnumfeld.

Die Haltung von Kleintieren im üblichen Rahmen ist erlaubt, die Haltung von Hunden erfolgt nur nach vorheriger detaillierter Absprache mit dem Vermieter.

Wir bitten Interessenten um eine ausführliche, individuelle Bewerbung, in der Sie sich kurz vorstellen und Ihre Wohnsituation beschreiben.

Eine sorgfältige Auswahl der Mieter ist uns wichtig, um ein harmonisches Mietverhältnis zwischen den Parteien zu gewährleisten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Schweitenkirchen, einer Gemeinde im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, mitten im Hopfenland Hallertau. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, naturnahen Lage mit freiem Blick auf die Alpen und einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Über die Autobahn A9 sind München und Ingolstadt in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar, der Flughafen München und die Stadt Freising ebenfalls in kurzer Zeit. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt im Ort oder in der näheren Umgebung.

Für Familien stehen Kindergarten und Grundschule in Schweitenkirchen zur Verfügung, weiterführende Schulen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote bietet Pfaffenhofen an der Ilm. Zahlreiche Rad- und Spazierwege in der Umgebung laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht1



# Exposé - Galerie



Außenansicht2



Wohnen Essen Küche

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



# Exposé - Galerie



Bergblick



Schlafzimmer Groß1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Groß2



Kinderzimmer Sicht 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Sicht 2



Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Dusche Waschmaschine

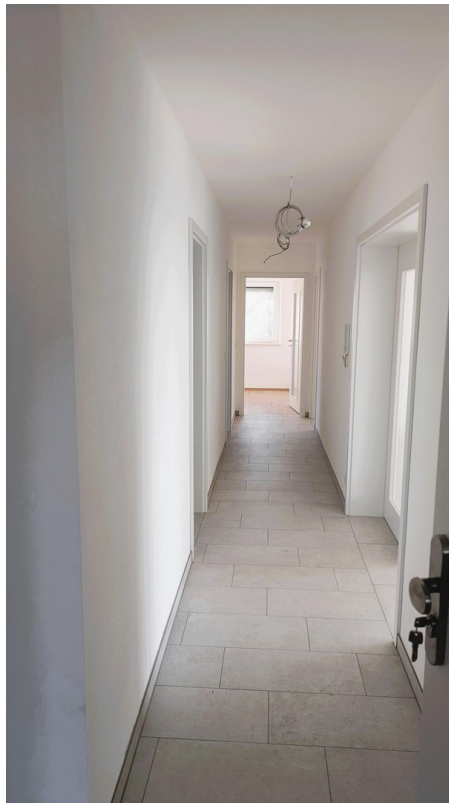


Bad Toilette

# Exposé - Galerie



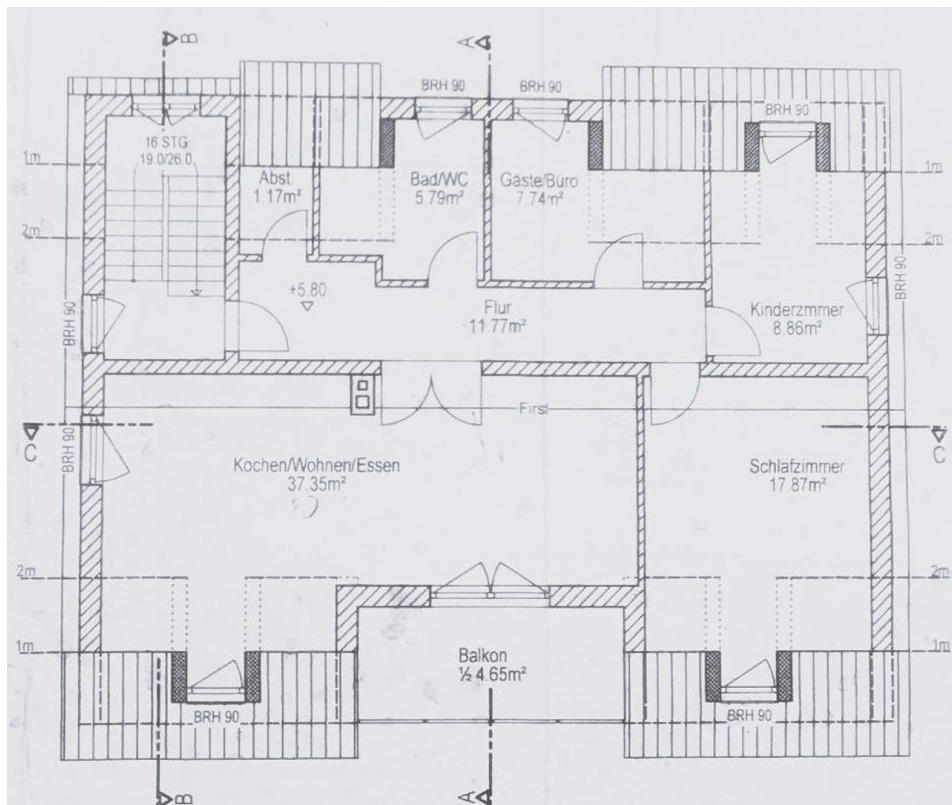
Abstellraum



Flur



# Exposé - Grundrisse



Grundriss