

Exposé

Wohnung in Neufahrn bei Freising

Erstbezug! Attraktive 2-Zi.-Neubauwhg, Top-Ausstattung, E-Ladestation, 150m zur S1, WLAN inkl.



Objekt-Nr. OM-428068

Wohnung

Vermietung: **1.850 € + NK**

85375 Neufahrn bei Freising
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-------------|-------------------|------------|
| Baujahr | 2026 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 2 | Übernahmedatum | 15.03.2026 |
| Zimmer | 2,00 | Zustand | Erstbezug |
| Wohnfläche | 60,00 m² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 10,00 m² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Holzpellets | Etage | 1. OG |
| Summe Nebenkosten | 145 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 130 € | Heizung | Sonstiges |
| Mietsicherheit | 3.000 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dieser exklusive 2-Zimmer-Wohnung werden Sie sich wohlfühlen! Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2026 fertiggestellten Wohnhauses und besticht durch eine gehobene Innenausstattung. Sie wird mit einer vollwertigen und anspruchsvollen Möblierung angeboten.

Highlights:

- Erstbezug, Fertigstellung 2026! Hochwertig möbliert und ausgestattet.
- Maßgefertigte Einbauküche vom Schreiner, Individuelles und hochwertiges Design, hochwertiger Marken-Elektro-Ausstattung (Bosch/Siemens), Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine, Mikrowelle, Geschirr, Kochtöpfe, Pfannen, Besteck etc.
- Edler Parkettfußboden in Schiffsverband in allen Wohn-und Schlafräumen
- Fussbodenheizung in allen Räumen, individuell regulierbar
- Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung
- Beheizung über eine effiziente Holzpellets-Biomassekesselanlage
- Elektrische Rollläden
- Sehr große Dachterrasse zum Wohlfühlen und Entspannen
- Tageslichtbadezimmer mit hochwertigen Sanitär-Gegenständen
- Neue Waschmaschine, bereits im eigenen Bad angeschlossen
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit E-Ladestation zum Laden Ihres E-Autos!
- Aufzug von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung
- Videogegensprechanlage

Ausstattung

- Modernes Wohnen: Neues, großes 3-Sitzer-Sofa, Eleganter Esstisch aus Echtholz, Esszimmerstühle aus Wiener Geflecht, gemütliche Beleuchtung
- Schlafen: Elegantes Interior-Design, Hochwertiges Kingsize Bett mit hoher Komfort-Matratze und Topper, 2 Kleiderschränke, TV mit Kabelanschluss.
- Schönes Tageslicht-Bad: modernes Design mit Holzapplikationen und großem LED-Spiegel, Handgefertigter Waschtisch-Unterschrank aus Echtholz, helle Fliesen, Markenbad mit Handtuchheizkörper, neu installierte Waschmaschine im Badezimmer.
- Großer Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz) mit E-Ladestation!
- Geräumiger Flur

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird mit einer neuen und hochwertigen Möblierung und Ausstattung angeboten. Das WLAN und Kabel-TV sind bereits im Mietpreis inkludiert. Verfügbarkeit auf Anfrage.

Die Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete: 1.850,00

Neben- und Heizkosten: 150,00

Einbauküche: 150,00

Tiefgaragenstellplatz: 130,00

Warmmiete insgesamt: 2.280,00

Lage

Die neu gebaute Apartment-Anlage befindet sich im Herzen von Neufahrn/Freising, nur eine Gehminute von der S-Bahn-Station S1 entfernt. Das attraktive Wohnensemble besteht aus drei kleinen Mehrfamilienhäusern in moderner Architektur.

Durch die Kombination von Ruhe und optimaler Mobilität ist dieser Standort besonders für diejenigen geeignet, die beruflich mobil sein müssen und dennoch auf einen hohen Wohnstandard nicht verzichten möchten.

Die S-Bahn Station S1 ist nur 150m entfernt und ermöglicht eine erstklassige Anbindung an die Metropole München, die Stadt Freising, den Münchner Flughafen und das Forschungszentrum Garching.

Fahrtzeiten mit der S-Bahn

- Flughafen München: 12 min
- München Stadtzentrum: 25-30 min
- TU München/Forschungszentrum Garching: 17 min

In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie mit Ihrem PKW über die Autobahnen A9 und A92 die Metropole München, das Forschungszentrum Garching, den Hochschulstandort Weihenstephan oder den Münchner Flughafen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zudem sorgt die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten für eine hohe Lebensqualität. Für eine gesunde Work-Life-Balance bietet Neufahrn die allerbesten Voraussetzungen. Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete „Garchinger Heide“, „Echinger Lohe“ und „Echinger Gfild“ befinden sich in unmittelbarer Nähe! Tennisplätze und Fitness-Studios sind fußläufig erreichbar. Die wunderschönen Isarauen und die Neufahrner Muhlseen sind ebenfalls schnell zu erreichen und bieten nach einem ereignisreichen Arbeitstag absolute Erholung in der Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 73,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Ansicht

