

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Großmehring**

**Exklusive Neubau 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Balkon**



**Objekt-Nr. OM-429045**  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.065 € + NK**

Brahmsstr. 28  
85098 Großmehring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Neubau-Dachgeschosswohnung aus dem Fertigstellungsjahr 2026 vereint modernen Komfort mit hochwertigem Wohnambiente – weit mehr als nur ein Zuhause.

Das neu errichtete Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten bietet Ihnen im Dachgeschoss auf ca. 83 qm ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Anspruch an Qualität und Wohngefühl.

Die großzügige, offen gestaltete Vier-Zimmer-Wohnung umfasst drei helle Zimmer – ein Schlafzimmer sowie zwei Kinder- bzw. Ankleide- bzw. Arbeitszimmer – ein modernes Badezimmer und einem wunderschönen Wohn-, Ess- und Kochbereich als zentralen Mittelpunkt.

Großzügige Fensterflächen sorgen für optimale Lichtverhältnisse und schaffen eine direkte Verbindung zum überdachten Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet. Hier genießen Sie entspannte Stunden im geschützten Außenbereich.

Das stilvolle Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche und hochwertigen grauen Fliesen erfüllt gehobene Ansprüche und verbindet Funktionalität mit Design.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur und hochwertige Materialien. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit edlem Vinylboden ausgestattet, der Wohnbereich mit Fliesen in Holzoptik. Flur und Bad greifen das hochwertige Fliesenkonzept harmonisch auf.

Ein besonderes Highlight ist die neu eingebaute Einbauküche – geplant und realisiert durch ein Küchenstudio – inklusive moderner Elektrogeräte. Sie fügt sich stimmig in das Raumkonzept ein und ermöglicht einen komfortablen Start ohne zusätzlichen Planungsaufwand.

Auch technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand:

Eine Bosch Klimaanlage in allen Räumen sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und kann in der Wetterübergangsphase zusätzlich zum Heizen genutzt werden. Fußbodenheizung und Smart-Home-Steuerung stehen für zeitgemäßen Wohnkomfort, Energieeffizienz und niedrige laufende Kosten.

Pro Wohneinheit stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellplatz sowie einen eigenen Kellerraum pro Wohnung.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe, Nachhaltigkeit und ein modernes Wohnumfeld legen – ohne Kompromisse.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – ab 01.06.2026.

## Ausstattung

Ausstattung – Premiumklasse:

- Erstbezug 01.06.2026
- Nur drei Parteien
- DG mit Süd-Balkon
- Neue Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte (80 € / Monat)
- Klimaanlage in allen Räumen
- Smart-Home-Steuerung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- XXL Dusche

- eigener sehr großer Kellerabteil

- Wärmepumpe

- Energieeffizienzklasse A+

Böden:

- Wohn- & Flurbereich: Fliesen

- Schlaf- & Kinderzimmer: hochwertiger Vinylboden

Parken

- 2 Stellplätze ausgestattet mit einer Wallbox

- 40 € / Monat pro Stellplatz

Kaltmiete: 1.065 €

NK-Vorauszahlung: 200 €

Stellplätze: je 40 € mtl. / gesamt: 80 € mtl.

Küche: 80 € mtl.

Warmmiete: 1.425 €

Das Mehrfamilienhaus befindet sich derzeit in der finalen Fertigstellungsphase. Die Arbeiten verlaufen planmäßig, sodass nach und nach weitere Fotos ergänzt werden, um Ihnen einen vollständigen Eindruck zu ermöglichen.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe schenkt und gleichzeitig alles bereithält, was den Alltag leicht macht. Eine gewachsene, familienfreundliche Nachbarschaft, kurze Wege und eine hervorragende Anbindung schaffen die perfekte Balance zwischen Entspannung und Mobilität.

Die Bushaltestelle Kriegsstraße liegt nur etwa 2 Gehminuten entfernt – ideal für einen unkomplizierten Start in den Tag. Den Bahnhof Ingolstadt erreichen Sie in rund 14 Minuten mit dem Auto.

Für den täglichen Einkauf sind Norma und Edeka bequem in ca. 12 Gehminuten erreichbar – schnell erledigt, ohne lange Wege.

Familien profitieren besonders von der Lage:

Der Kindergarten befindet sich nur etwa 10 Gehminuten entfernt, die Grundschule Großmehring erreichen Ihre Kinder sicher und entspannt in ca. 9 Minuten zu Fuß.

Wenn es Sie in die Stadt zieht, sind Sie in rund 16 Minuten in der Altstadt von Ingolstadt – ob Cafébesuch, Bummel oder Kultur. Shopping-Liebhaber erreichen das Ingolstadt Village in nur etwa 8 Minuten mit dem Auto.

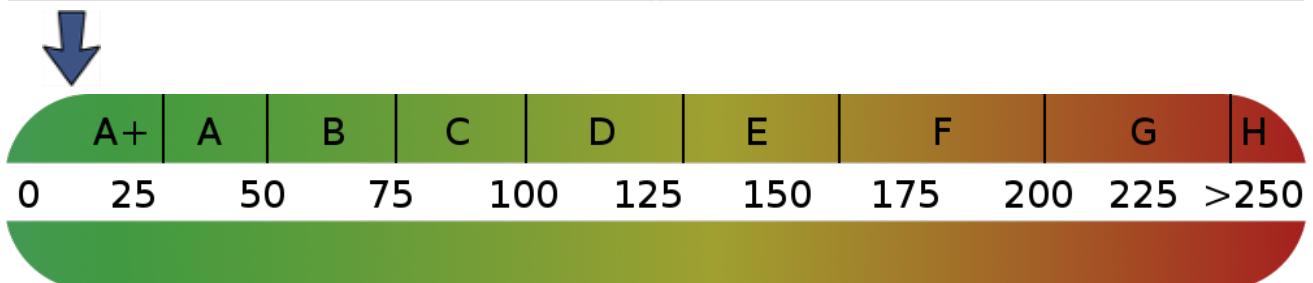
Eine Lage, die Lebensqualität spürbar macht – ruhig, nah und voller Möglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

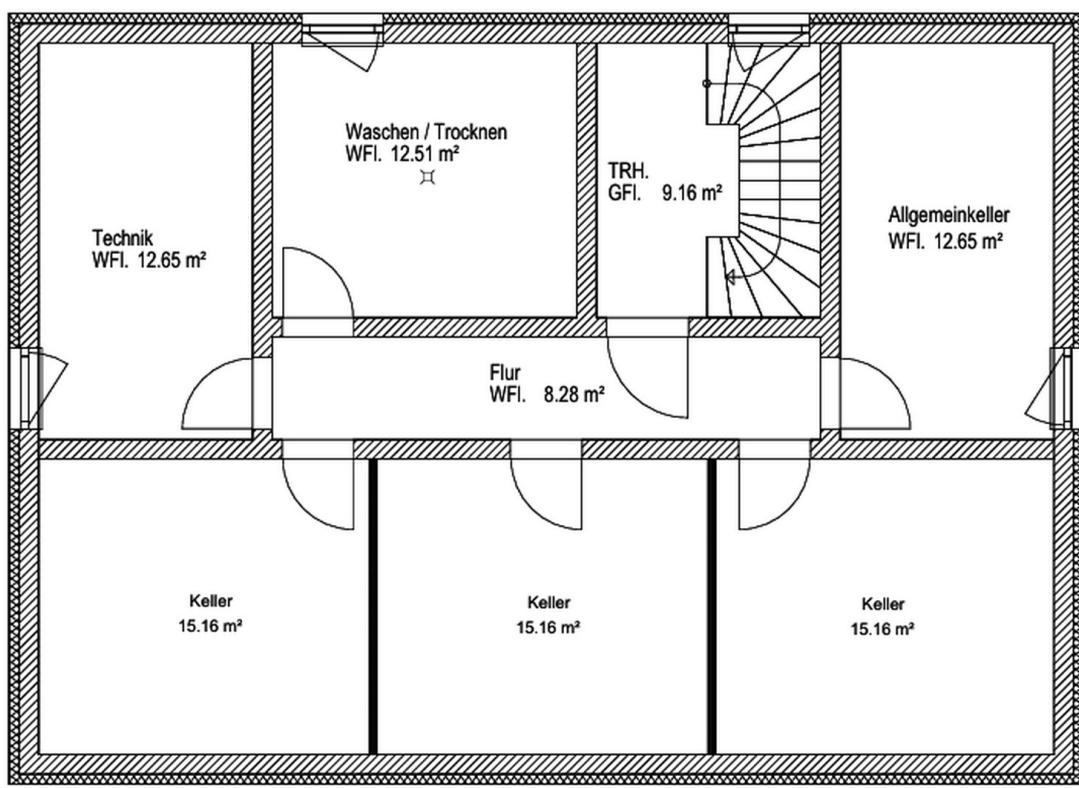
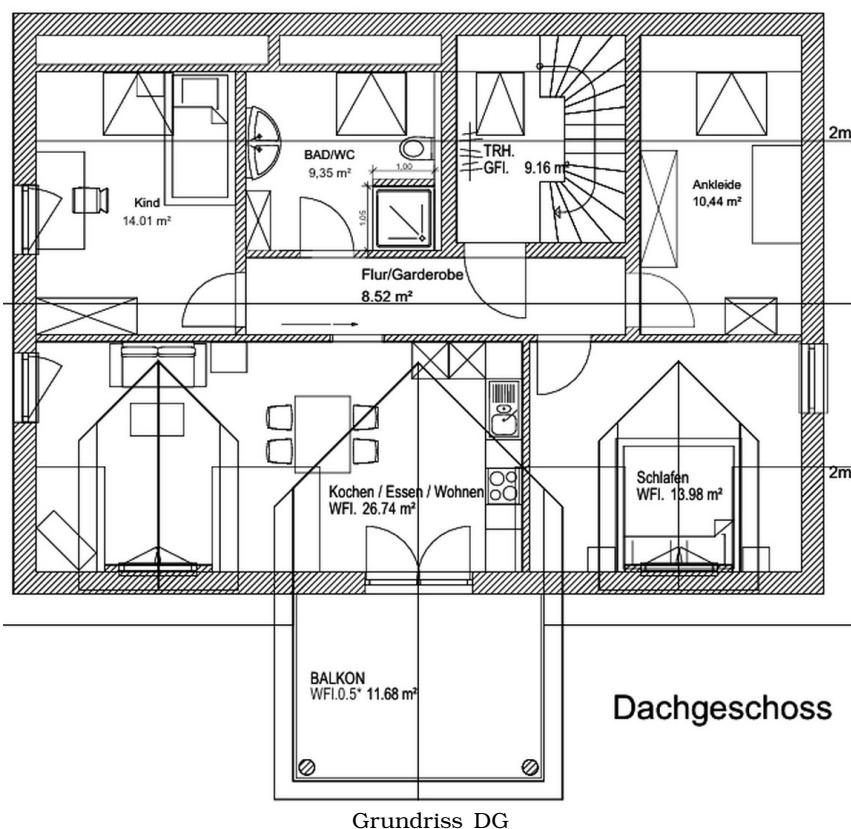


## Exposé - Galerie



Stand 14.02.2026

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_Keller