

Exposé

Terrassenwohnung in Grafing

Wunderschöne Süd-West Terrassenwohnung mit Blick auf Grafing



Objekt-Nr. OM-434806

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.475 € + NK**

Ansprechpartner:
Josef Emberger

Brandstr. 1
85567 Grafing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.425 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	82,05 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	7,50 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	85 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich an einem Süd-West-Hang.

Die große, sonnige, geschützte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung bietet viel Platz zum Verweilen draußen.

Direkter Zugang über Treppenhaus in die Tiefgarage:

1 Stellplatz 85 €, bei Anmietung von 2 Stellplätzen 150 €, noch nicht in der Kaltmiete enthalten. Fahrräder können in der Tiefgarage und außen abgestellt werden.

Eine weitere Wohnung gibt es auch in gleicher Größe im 1. Stock.

Ausstattung

Das Bad, Küchen- und der Wohn-Essbereich sind mit großformatigen, helle Feinsteinzeug gefliest. Alle Schlafräume mit hochwertigem gewachsten Eichenparkett ausgestattet.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss in einer kleinen Wohnanlage mit Blick auf das grüne Tal.

Das Bad hat eine bodentiefe Dusche mit Wanne, WC und elegantem Waschtisch.

Die Fenster und Türen haben 3-fach-Verglasung, weiße Aluminiumrolläden, Lüftung, weiße Innentüren.

Im Keller befindet sich der Wasch- und Trockenraum sowie das Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Da uns ein gesundes und angenehmes Miteinander im Haus sehr wichtig ist, wird die Wohnung ausschließlich an Nichtraucher und ohne Hund vergeben.

Irrtum bleibt vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich am Ortsrand von Grafing mit einem wunderschönen Blick nach Grafing.

Grafing bei München, eine idyllische Stadt im Landkreis Ebersberg, liegt etwa 32 Kilometer südöstlich der bayerischen Landeshauptstadt. Die Lage in der Metropolregion München bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Grafing ist hervorragend angebunden: Über die Bundesstraße B304 und die nahegelegene Autobahn A94 ist München in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgen die S-Bahn-Linie S4 und die Regionalbahn für eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie nach Rosenheim und Salzburg, was Grafing zu einem beliebten Wohnort für Pendler macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick ins Tal

Exposé - Galerie



Westansicht



Blick ins Bad - noch unfertig

Exposé - Grundrisse

