

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Grafing

**Neubau v. Privat - traumhafte 2-Zi-Whg. mit Garten und Aufzug - Bergblick**



Objekt-Nr. OM-437946

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Josef Emberger

Rosenheimer Str. 31  
85567 Grafing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Miete Garage/Stellpl.	85 €
Etagen	1	Mietsicherheit	4.100 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	63,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich an einem Süd-West-Hang in einem kleinen Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich zentral und doch idyllisch im Herzen von Grafing mit einem wunderschönen Blick nach Grafing und ins Alpenvorland (Bergblick).

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

Aufzug bzw. direkter Zugang über Treppenhaus in die Tiefgarage:

1 Stellplatz 85 € - 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 mit schönen großen Balkon. Hier kann man vom Schlaf- und Wohnbereich direkt auf den großen Balkon gehen.

Vermietung ab sofort bzw. je nach Vereinbarung

Das Haus ist in Massivbauweise erstellt - auch die Innenwände.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses - ca. 100 m.

## Ausstattung

Das Bad, Küchen- und der Wohn-Essbereich sind mit großformatigen, helle Feinsteinzeug gefliest (sieht auf dem Fotos etwas dunkler aus). Der Schlafraum mit hochwertigem gewachsenen ausgesuchten Eichenparkett ausgestattet.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss bzw. 1. Stock in einer kleinen Wohnanlage mit Blick auf das grüne Tal.

Das große Bad hat eine bodengleiche Dusche mit Glastrennwand und Handtuchheizkörper, Badewanne, WC und elegantem Waschtisch.

Die Fenster und Türen haben 3-fach-Verglasung, weiße Aluminiumrollläden - teilweise elektrisch, Lüftung mit Wärmerückgewinnung für angenehmes Wohnklima, weiße Innentüren. Eine große Abstellkammer bietet viel Platz für Garderobe, usw. Mit dem Aufzug kann man direkt in die Tiefgarage sowie zu den im Keller befindlichen Wasch- und Trockenraum sowie zum privaten Kellerabteil fahren.

Anschlussmöglichkeit für E-Ladestation an jedem Stellplatz.

Es gibt einen Gemeinschaftsgarten.

Es kann auch eine Einzelgarage angemietet werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

## 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

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 (15 Minuten von Grafing Bahnhof nach München Ost), 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Süd-West-Blick

# Exposé - Galerie



Aufzug v. TGA z. DG



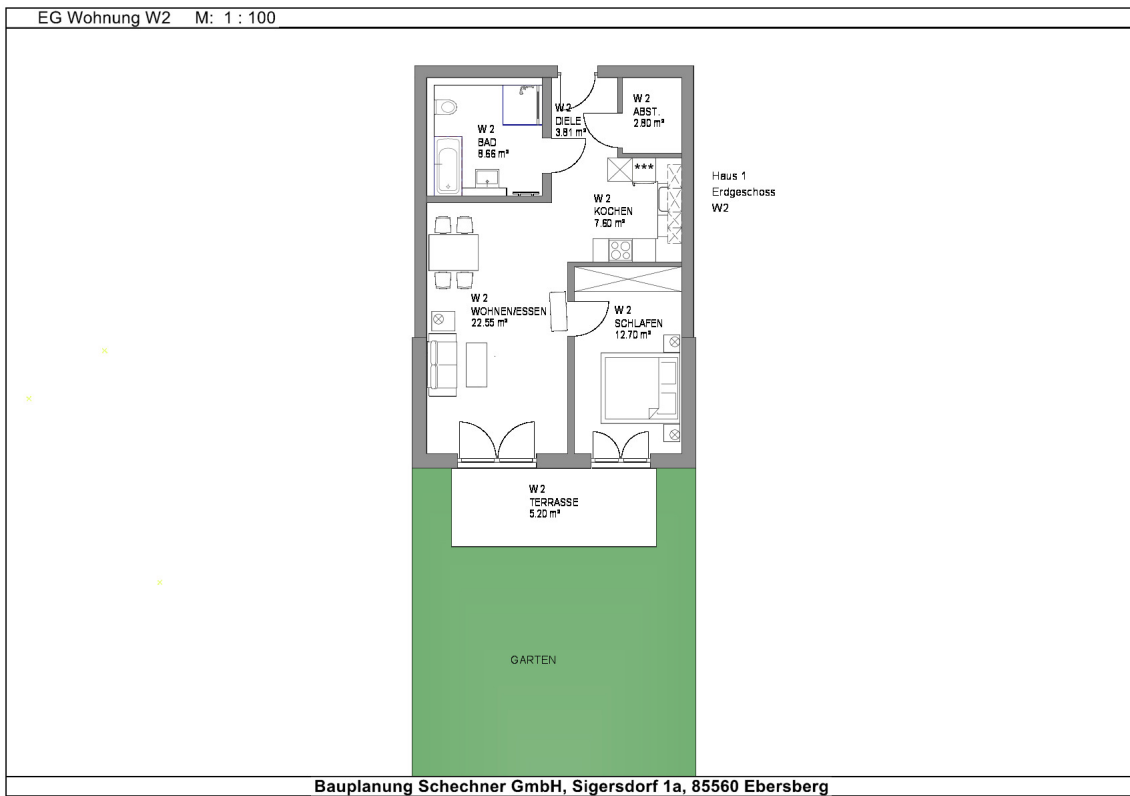
ebene Dusche m. Handtuchheizk.

# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

