

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Grafing

### Neubau - traumhafte 2-Zi-Whg. mit Garten und Aufzug



Objekt-Nr. **OM-437946**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Josef Emberger

Rosenheimer Str. 31  
85567 Grafing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.100 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	63,35 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
Miete Garage/Stellpl.	85 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich an einem Süd-West-Hang. Die Wohnung befindet sich am Ortsrand von Grafing mit einem wunderschönen Blick nach Grafing und ins Alpenvorland.

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 € - 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.

## Ausstattung

Das Bad, Küchen- und der Wohn-Essbereich sind mit großformatigen, helle Feinsteinzeug gefliest. Der Schlafraum mit hochwertigem gewachsten 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. Mit dem Aufzug kann man direkt in die Tiefgarage sowie zu den im Keller befindlichen Wasch- und Trockenraum sowie zum Kellerabteil fahren. Anschlussmöglichkeit für E-Ladestation an jedem Stellplatz.

### **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



Blick in Tal und Berge

# Exposé - Galerie



Blick auf kleinen Bach



# Exposé - Galerie



ebene Dusche m. Handtuchheizk.



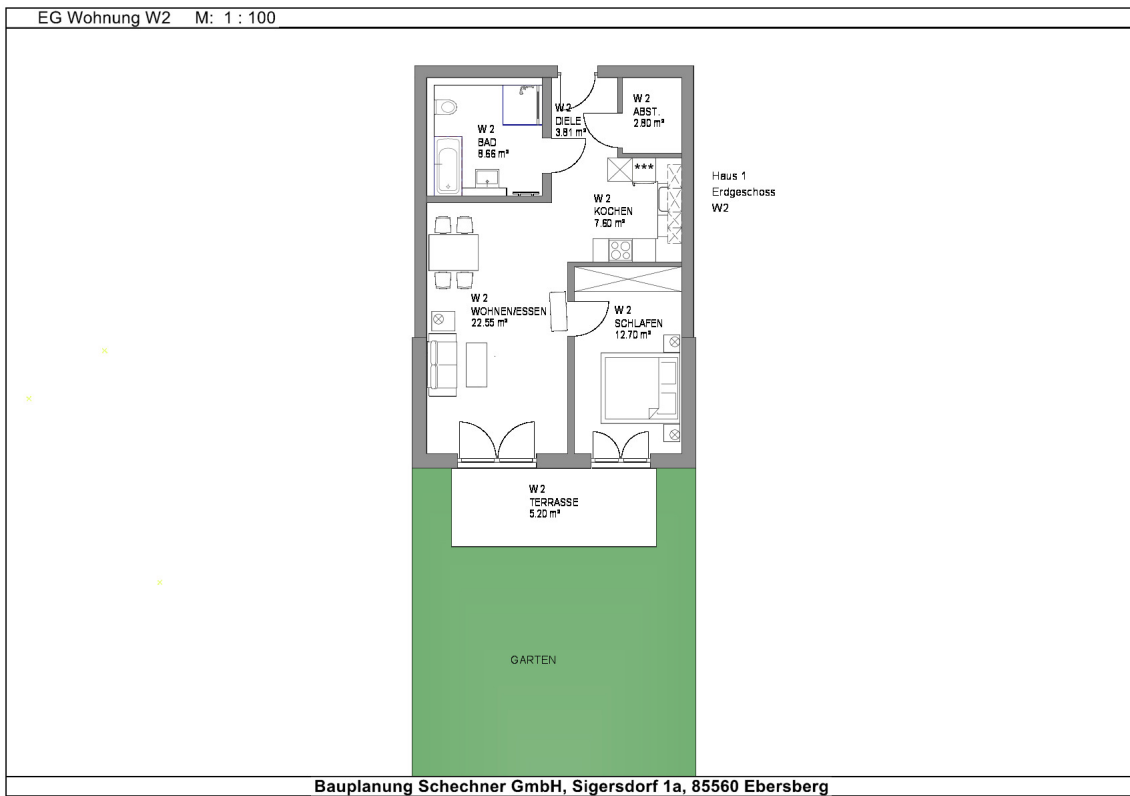
formschöne Waschbecken

# Exposé - Galerie



Küchenbereich derz. ohne Belag

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

