

Exposé

Dachgeschosswohnung in Grafing

Erstbezug - großzügige bildschöne 3-Zi.-DG-Whg. mit Balkon u. Loggia in Grafing mit Traumblick



Objekt-Nr. **OM-440758**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.780 € + NK**

Ansprechpartner:
Josef Emberger

Rosenheimer Str. 31
85567 Grafing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	5.725 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	96,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	3. OG
Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Heizkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	85 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr helle und moderne hohe Wohnung im Dachgeschoss mit weißen Holzbalken, befindet sich an einem Süd-West-Hang.

Der große, sonnige, ruhige Balkon mit Ost-Ausrichtung und ein breite Loggia mit Südausrichtung bieten viel Platz zum draußen Verweilen.

Direkter Zugang über Treppenhaus in die Tiefgarage und Aufzug

1 Stellplatz 85 € 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 gleichen Stock mit Süd-West Ausrichtung.

Die Wohnung befindet sich zentral und doch mit viel Grün, mit einem wunderschönen Blick zur den Nachbarn - ca. 100 zur Bushaltestelle

Ausstattung

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

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss in einer kleinen Wohnanlage mit Blick auf das grüne Tal. Weißen Holzbalken in imposanter Höhe.

Das Bad hat eine bodentiefe Dusche mit Glastrennwand und Badewanne, WC und 2 St. eleganten Waschtischen

Die Fenster und Türen haben 3-fach-Verglasung, weiße Aluminiumrollläden - meist elektrisch, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für Energieeffizienz, weiße formschöne Innentüren. Küche ist Sache des Mieters

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

Mietbeginn ab sofort oder später.

E-Mobilität und Lademanagement werden durch Zuleitungen für Ladesäulen und Datenleitungen an allen TG-Stellplätzen ermöglicht

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, 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

Grafring 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. Grafring 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 Grafring zu einem beliebten Wohnort für Pendler macht. Viele Schulen sowie Freizeitgestaltungen werden hier geboten.

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



großzügiger Wohnbereich

Exposé - Galerie



gr. Loggia Südseite m. Bergblick



Aufzug v. TGa z. DG



Bad 2 Waschtischen u. Badewanne

Exposé - Galerie



Bodenebene Dusche



Bergblick aus Küchenbereich

Exposé - Galerie



zusätzl. Handtuchheizkörper



große Gauben im Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick vom Westbalkon



Blick vom Westbalkon

Exposé - Galerie

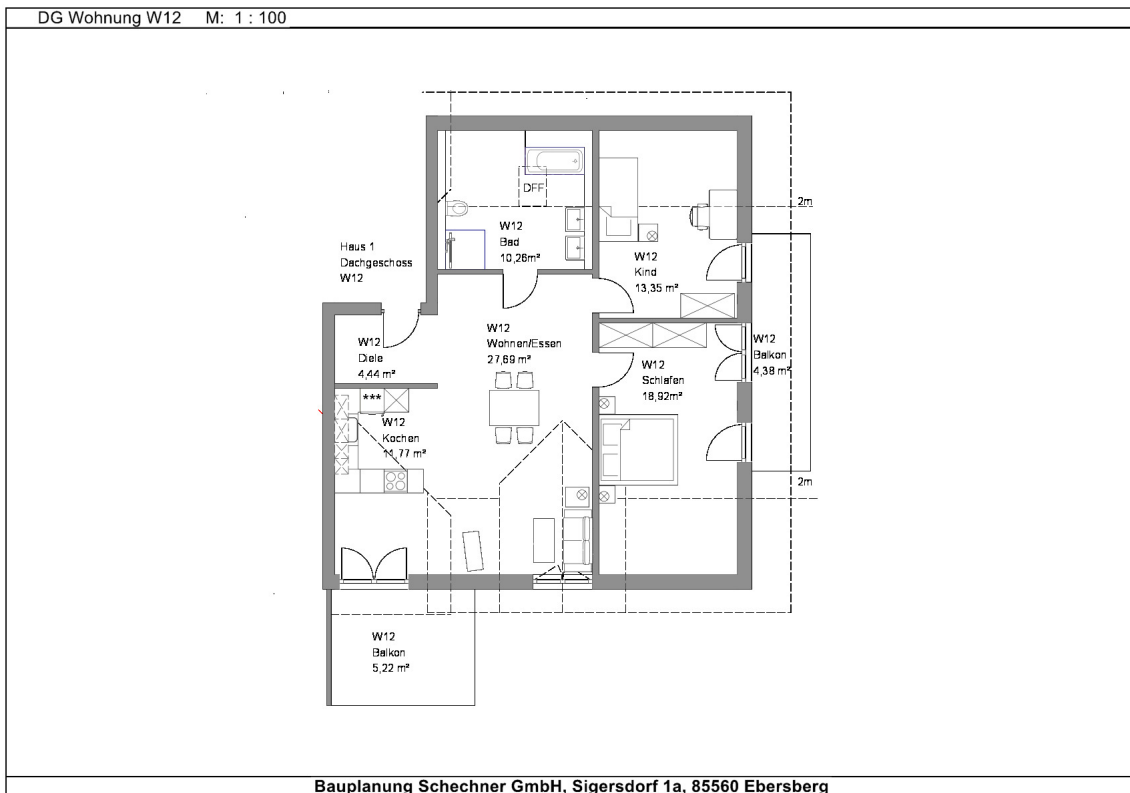


großzügiger Küchenbereich



Eingangsbereich m. toller Höhe

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

