

# Exposé

## Wohnung in Erding

**Voll möbliertes Apartment mit neuer Küche Balkon und  
TG in Erding ab sofort**



Objekt-Nr. OM-446906

### Wohnung

Vermietung: **1.170 € + NK**

Dr.-Deißböck-Weg 6  
85435 Erding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	149 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	69 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll und umfassend renovierte 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Erding überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung sowie einen sofort bezugsfertigen Zustand.

Die Wohnung wurde kürzlich vollständig modernisiert und präsentiert sich als Erstbezug nach Renovierung. Sämtliche Wohnbereiche wurden neu gestaltet – von den Bodenbelägen über die Wände bis hin zum vollständig sanierten Badezimmer. Das Ergebnis ist ein modernes, helles und zugleich wohnliches Ambiente.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich ist offen und funktional gestaltet und wird durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt. Die moderne Möblierung ist stilvoll aufeinander abgestimmt und ermöglicht ein sofortiges Einziehen ohne zusätzlichen Aufwand.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der als geschützter Loggia-Bereich ausgeführt ist. Er bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein.

Die separate Küche mit Fenster ist neu installiert und vollständig ausgestattet. Auch das Badezimmer wurde hochwertig saniert und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie moderne, geschmackvoll ausgewählte Armaturen.

Die Wohnung eignet sich ideal für berufstätige Einzelpersonen, Pendler, Wochenendheimfahrer oder Projektmitarbeiter. Ebenso ist eine Anmietung durch Unternehmen für Mitarbeiter grundsätzlich denkbar.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz sowie einen insgesamt sehr gepflegten Gesamtzustand des Gebäudes.

Die Wohnung ist vollständig möbliert und steht ab sofort zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige, moderne und vollständig aufeinander abgestimmte Ausstattung, die im Zuge der umfassenden Renovierung neu geschaffen wurde.

Wohn- und Schlafbereich:

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich ist offen gestaltet und vollständig möbliert. Die Einrichtung umfasst unter anderem ein Bett mit Nachttischen, ein Sofa mit Wohnzimmertisch, einen Teppich, einen Fernseher sowie einen Kleiderschrank und weitere Stauraumlösungen. Die Möblierung ist modern, stilvoll und funktional aufeinander abgestimmt und ermöglicht ein sofortiges Einziehen ohne zusätzlichen Aufwand.

Küche:

Die separate Küche mit Fenster wurde neu eingebaut und ist vollständig ausgestattet. Sie verfügt über sämtliche notwendigen Elektrogeräte, darunter Kühlschrank, Herd, Backofen bzw. Mikrowelle sowie eine Spülmaschine. Die Küche bietet ausreichend Stauraum und ist funktional sowie modern gestaltet.

Badezimmer:

Das Badezimmer wurde vollständig saniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche, moderne Fliesen sowie stilvolle schwarze Armaturen, die dem Raum eine klare und elegante Optik verleihen.

Bodenbeläge:

In der gesamten Wohnung wurden neue Bodenbeläge verlegt. Hochwertiges Parkett in den Wohnbereichen sowie moderne Fliesen in Bad und Küche unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Gesamteindruck.

Balkon:

Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist als geschützter Loggia-Bereich ausgeführt. Durch die seitliche Abschirmung bietet er ein hohes Maß an Privatsphäre und einen ruhigen Blick ins Grüne.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Große Fensterflächen für helle Wohnräume
- Gepflegtes Wohngebäude

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte stellen Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular mit vollständigen Angaben zu Ihrer Person sowie einer kurzen Vorstellung.

Hilfreich sind insbesondere folgende Informationen:

- Vollständiger Name
- Rückrufnummer / Telefonnummer
- Anzahl der einziehenden Personen
- Berufliche Situation (z. B. angestellt, selbstständig, projektbezogen tätig)
- Gewünschter Einzugstermin

Nach Eingang Ihrer Anfrage melden wir uns in der Regel innerhalb von 1–2 Werktagen bei Ihnen, um einen zeitnahen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Die Wohnung eignet sich ideal für berufstätige Einzelpersonen, Pendler oder projektbezogene Aufenthalte. Eine Anmietung durch Unternehmen für Mitarbeiter ist grundsätzlich möglich.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Erding, einer der gefragtesten Städte im Münchner Umland. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt macht den Standort besonders attraktiv.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Wohnstruktur mit überwiegend ruhiger Nachbarschaft. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die S-Bahn-Anbindung Richtung München sowie die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt, des Flughafens sowie der umliegenden Wirtschaftsstandorte. Damit eignet sich der Standort insbesondere für Berufspendler und projektbezogen tätige Mitarbeiter.

Auch der Freizeitwert ist hoch: Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Spazier- und Radwege sowie verschiedene Freizeitangebote in und um Erding sorgen für eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und Rückzugsmöglichkeiten.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit gleichzeitig sehr guter Anbindung und Infrastruktur.. ein idealer Standort für berufstätige Einzelpersonen und Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss (Abbildung ähnlich)