

Exposé

Dachgeschosswohnung in Grafing

Erstbezug - traumhafte 3-Zi.-DG-Wohnung mit gr. Westbalkon



Objekt-Nr. **OM-447396**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.295 € + NK**

Ansprechpartner:
Josef Emberger

Brandstr. 1
85567 Grafing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	3.995 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	67,50 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	8,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	90 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	180 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich an einem Süd-West-Hang in einem modernen 6-Fam.-Haus.

Traumhaft hohe Decken mit weißen Sichtbalken und breite große Gaubenfenster sorgen für viel Licht und helle Wohnräume.

Der schöne Balkon mit Süd-West-Ausrichtung bietet Platz zum draußen Verweilen in luftiger Höhe.

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 im 1. Stock mit 77 qm und schönen West-Balkon.

Das Haus wurde in Massivbauweise erstellt - auch alle Innenwände.

Mietbeginn ab 1.6.2026 - oder später

Ausstattung

Das Bad, Küchen- und der Wohn-Essbereich sind mit großformatigen, helle Feinsteinzeug gefliest. Es gibt eine kleine Abstellkammer sowie eine Speisekammer. Alle Schlafräume mit hochwertigem gewachsenen Eichenparkett ausgestattet.

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

Das modere Bad hat eine bodentiefe Dusche mit Glaswand, eine Wanne, WC und elegantem Waschtisch sowie Handtuchheizkörper. In der gesamten Wohnung ist eine Fußbodenheizung.

Die Fenster und Türen haben 3-fach-Verglasung, weiße teilw. elektrische Aluminiumrollläden, Lüftung mit Wärmerückgewinnung für angenehmes Wohnklima, weiße Innentüren.

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

Küche ist Sache des Mieters.

Es gibt einen Gemeinschaftsgarten

Es kann auch eine Einzelgarage angemietet werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

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 mit viel umliegendem Baumbestand und einem Bach in unmittelbarer Nähe.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

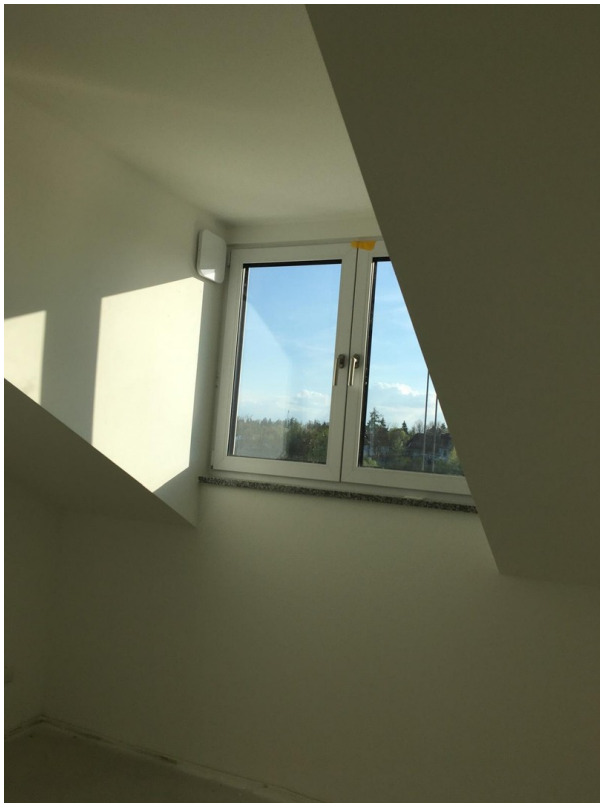


modernes zeitloses Bad

Exposé - Galerie



Badezimmer m. schöner Badewanne



breite Gaubenfenster



großformatige Fliesen

Exposé - Galerie



exklusive Zimmerhöhe m. Balken



kleiner Vorraum

Exposé - Galerie



traumhafter Küchenbereich



Blick zum Balkon

Exposé - Grundrisse

