

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Fürstenfeldbruck Dachgeschosswohnung mit Kamin, Loggia und Turmzimmer



Objekt-Nr. **OM-450202**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Kubitzka

82256 Fürstenfeldbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	7.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und großzügige Dachgeschosswohnung im Zentrum von Fürstenfeldbruck, direkt am Viehmarktplatz.

Die Wohnung verfügt über eine offene Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Ideal für alle, die zentral wohnen möchten und gleichzeitig ein Zuhause mit Atmosphäre suchen.

Diese 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt zentral in Fürstenfeldbruck, direkt am Viehmarktplatz, und verbindet urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Wohnatmosphäre. Sichtbare Holzbalken, viele Fensterflächen, der offene Wohnbereich mit Kamin, eine überdachte Loggia und ein gläserner Eckturm machen die Wohnung besonders.

Die Wohnung eignet sich für Menschen, die nicht einfach nur funktional wohnen möchten, sondern Wert auf Licht, Raumgefühl und eine besondere Architektur legen. Gleichzeitig bleibt sie praktisch nutzbar: mit offener Einbauküche, zwei Schlafzimmern, einem zusätzlichen Turmzimmer, Bad mit Fenster, separatem Gäste-WC und Stellplatzmöglichkeit.

Der großzügige Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung. Durch die großen Fensterflächen, die Dachschrägen und die sichtbaren Holzbalken entsteht ein offenes, helles und wohnliches Raumgefühl. Der Kamin setzt einen besonderen Akzent und macht den Wohnbereich auch in der kälteren Jahreszeit gemütlich.

Der Raum bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und geselliges Zusammensein. Durch die offene Struktur bleibt die Wohnung luftig und großzügig, ohne unpersönlich zu wirken. Die großen Fenster mit den türkisblauen Rahmen prägen den Charakter der Wohnung und sorgen für viel Tageslicht.

Die offene Einbauküche fügt sich gut in den Wohnbereich ein. Sie ist hell gestaltet, verfügt über weiße Fronten, eine warme Holzarbeitsplatte und mehrere Dachfenster. Dadurch wirkt die Küche freundlich und angenehm hell.

Die Küchenzeile bietet eine praktische Arbeitsfläche und Stauraum. Durch die offene Anbindung an den Wohn- und Essbereich eignet sich die Küche gut für alle, die gerne kochen und trotzdem mit Familie oder Gästen in Verbindung bleiben möchten.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Eines der Zimmer eignet sich sehr gut als Elternschlafzimmer, das andere als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist das gläserne Turmzimmer. Durch die großen Fensterflächen und den weiten Blick eignet sich dieser Raum besonders gut als Homeoffice, Lesezimmer oder kreativer Rückzugsort. Wer regelmäßig von zuhause arbeitet, bekommt hier einen Arbeitsplatz mit viel Licht und einer außergewöhnlichen Atmosphäre.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, eine separate Dusche und ein WC. Durch die Dachgeschossarchitektur und die vorhandenen Fenster wirkt das Bad hell und angenehm.

Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Die überdachte Loggia ist ein geschützter Außenbereich und erweitert den Wohnraum nach draußen. Sie eignet sich gut für eine kleine Sitzgruppe, Pflanzen oder einen ruhigen Platz zum Lesen und Entspannen.

Durch die Überdachung ist die Loggia vielseitiger nutzbar als ein klassischer offener Balkon. Gerade in Verbindung mit dem hellen Wohnbereich entsteht ein schönes Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenraum.

Das Gebäude wurde 1995 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Haus befinden sich insgesamt drei Wohnungen, eine Arztpraxis sowie gewerbliche Räumlichkeiten.

Ein Duplexstellplatz befindet sich etwa 50 Meter vom Gebäude entfernt. Ein zweiter Stellplatz ist gegebenenfalls auf Anfrage möglich.

Bitte beachten: Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wohnung eignet sich daher besonders für Interessenten, für die das Wohnen im Dachgeschoss ohne Aufzug gut passt.

## Ausstattung

4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Zentrum von Fürstenfeldbruck

Direkt am Viehmarktplatz gelegen

Großzügiger, offener Wohnbereich

Kamin im Wohnzimmer

Sichtbare Holzbalken

Große Fensterflächen mit viel Tageslicht

Gläserner Eckturm, ideal als Arbeitszimmer oder Rückzugsort

Offene Einbauküche

Weißer Küchenfronten und Holzarbeitsplatte

Zwei Schlafzimmer

Bad mit Fenster

Badewanne

Separate Dusche

WC im Badezimmer

Zusätzlich separates Gäste-WC

Überdachte Loggia

Zentraler Flur

Gepflegtes Gebäude aus dem Jahr 1995

Gebäude mit drei Wohnungen, Arztpraxis und Gewerbeflächen

Duplexstellplatz ca. 50 m entfernt

Zweiter Stellplatz ggf. auf Anfrage möglich

Kein Aufzug vorhanden

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Fürstenfeldbruck, direkt am Viehmarktplatz. Der Viehmarktplatz wurde 2025 umgebaut und bildet heute einen wichtigen Treffpunkt im Herzen der Stadt. Mit Bäumen, Wasserspielen, dem grünen Markt und dem Christkindlmarkt im Winter ist das Umfeld lebendig, aber dennoch angenehm städtisch.

Viele Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Supermärkte, Drogerien, Ärzte, Restaurants, Cafés, Fitnessmöglichkeiten und weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen und Sportzentren sind gut erreichbar.

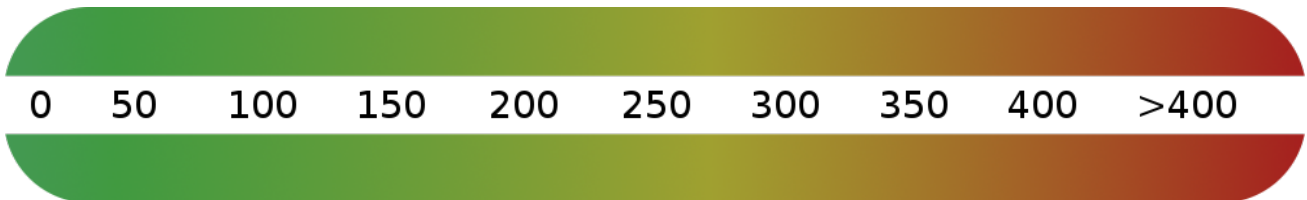
Jeden Donnerstag findet direkt vor der Haustür der grüne Markt statt. Im Winter sorgt der Christkindlmarkt für zusätzliche Atmosphäre im direkten Umfeld. Wer zentral wohnen möchte und kurze Wege schätzt, findet hier eine sehr praktische Lage in Fürstenfeldbruck.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	120,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer in Abendstimmung



helle Tageslichtküche



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Tageslicht



Separate Duschkabine



Badewanne

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss