

# Exposé

## Terrassenwohnung in Fürstenfeldbruck

**Kernsanierte, hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse im Zentrum von Fürstenfeldbruck**



Objekt-Nr. **OM-450933**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **3.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Georg Pokorny

Pucher Str. 8  
82256 Fürstenfeldbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	360 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	510 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Vermietungsobjekt handelt es sich um eine sehr hochwertige, gut konzipierte, kernsanierte und lichtdurchflutete Wohnung. Neben den vier attraktiven Zimmern zählen zu der Wohnung zwei Luxusbadezimmer, ein separates WC, ein Flurbereich, ein Wirtschaftsraum sowie eine geräumige Terrasse mit 42 Quadratmetern.

Die Zimmer und der Flurbereich sind mit Echtholparkett versehen und die Sanitärräume haben Fliesenboden. Die drei Schlafzimmer sind zur ruhigen Seitenstraße ausgerichtet, das Wohnzimmer ist mit einer Designereinbauküche versehen; im Untergeschoss befindet sich noch ein Kellerraum mit 17 Quadratmetern.

Zudem befindet sich im Außenraum noch ein offener Kfz-Stellplatz.

\*\*\*Es besteht auch die Möglichkeit, dass die gesamte Wohnung an einen Hauptmieter z.B. Firma vermietet wird, die für ihre Mitarbeiter langfristigen Wohnraum zur Verfügung stellt.\*\*\*

## Ausstattung

- Luxuriöse Einbauküche mit High-End-Geräten (50.000€ Wert)
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Waschtrockner
- Fußbodenheizung in den zwei Bädern
- Komplett neue Elektrik
- Elektronische Rollos
- Gegensprechanlage mit Video
- Neue Fenster
- Fliesen und Echtholparkett
- Glasfaserleitung für schnelles Internet

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Als Hauptmieter der gesamten Wohnung sind auch gerne Firmen gesehen!

Derteit ist die Wohnung noch vermietet und ab 01.07.2026 beziehbar.

## Lage

Toplage im Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck!

Infrastruktur, besser geht es nicht!

Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe (S-Bahn Haltestelle Fürstenfeldbruck S4 ca. 1km entfernt und Bushaltestelle direkt ums Eck).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	226,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



