

Exposé

Dachgeschosswohnung in Mering

Zuhause auf zwei Ebenen - modern, hell und perfekt geschnitten



Objekt-Nr. **OM-464740**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Franziska Schönwetter

86415 Mering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	30.07.2027
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,88 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	56.500 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 111,88 qm ist eine Premium Rarität, die auf dem aktuellen Markt keine Alternative hat.

Sie verbindet Großzügigkeit, Licht und ein modernes Wohngefühl auf zwei perfekt geplanten Ebenen. Ideal für alle, die sich ein stilvolles Zuhause mit viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen wünschen.

Der offene Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist ideal in den Grundriss integriert und ermöglicht kurze Wege und kommunikatives Kochen.

Das Schlafzimmer bietet viel Platz für Ruhe und Rückzug. Ein modernes Bad sowie eine praktische Abstellkammer runden diese Ebene ab.

Der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend.

Über die interne Treppe erreicht man das zweite Dachgeschoss: Ein heller Flur verbindet zwei gemütliche Kinder , Gäste oder Arbeitszimmer.

Ein zusätzliches Bad sorgt für Komfort und Entlastung im Alltag.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Großzügige Maisonette über zwei Etagen
- Lichtdurchfluteter Wohn /Essbereich
- Zwei Badezimmer (Bad + Duschbad)
- Drei Schlafzimmer / flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Balkon mit wunderschönem Ausblick
- Perfekte Raumaufteilung für Familien, Gäste, Hobbys und Homeoffice

Durch eine moderne Aufzugsanlage gelangen Sie barrierefrei von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss zu Ihrer Wohnung.

Ausstattung

Wir bauen mit Herz, Hand und Verstand - als wäre es unser eigenes Zuhause. Unser Motto ist: "Aus der Region, für die Region". Die Ausstattung Ihrer Wohnung erfolgt nach Ihren Wünschen und Vorstellungen auf Basis der Baubeschreibung.

Das Gebäude:

- > Tiefgarage und Keller in wasserundurchlässiger Ausführung
- > Außenwände in hochgedämmten 36,5 cm starken Ziegeln
- > Außenwandflächen mit qualitätshohem dreilagigen Maschinenputz
- > Hochwertige Spenglerarbeiten
- > Qualitätsmarkenfenster in Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- > Sämtliche Wohnungseingangstüren in Schallschutzklasse III
- > Sicherheitshaustüre, Videosprechanlage
- > Luft-Wasser-Wärmepumpe

-> Elektrische Rollläden

-> KfW 55 Effizienzhaus

Die Innenausstattung:

-> hochwertige Innentüren

-> Qualitätsfliesen in Bad und WC

-> hochwertiges Feinsteinzeug im Treppenhaus

-> Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereich in Parkett, Vinyl oder Laminat

-> gehobene Sanitäreinrichtung inkl. beleuchtetem Kosmetikspiegel

Sonderwünsche sind nach Absprache möglich. Eine eingehende Beratung durch unser Team wird stets gewährleistet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Via Claudia Wohnbau GmbH

Lechring 2

86836 Untermeitingen

Tel. 08232-9955959

Geschäftsführer Wilhelm Mögele

Amtsgericht Augsburg HRB 37356

Steuernummer 102/141/40476

Lage

Die Marktgemeinde Mering im Landkreis Aichach-Friedberg (Regierungsbezirk Schwaben in Bayern) ist ein moderner, aufgeweckter und gleichzeitig idyllisch und ländlicher Ort. Mering ist Heimat für rund 15.000 Einwohner. Mit seinen Ortsteilen Baierberg, Meringerzell und Reifersbrunn umfasst Merings Gemarkungsfläche 2.649 Hektar.

Eine intakte Infrastruktur mit einer gut funktionierenden Verwaltung, einem facettenreichen Geschäftsleben und vielen sozialen, pädagogischen und kulturellen Einrichtungen macht die Marktgemeinde Mering zu einem der beliebtesten Ansiedlungsziele im Großraum Augsburg.

Durch die günstige Lage und die sehr gute Anbindung bietet Mering auch für Pendler einen optimalen Standort.

Vom ortseigenen Bahnhof erreichen Sie München in ca. 25 Minuten, Augsburg in ca. 17 Minuten. Die nahegelegene A8, B17, B2 ermöglichen von hier aus schnelle Anschlussmöglichkeiten in Richtung Stuttgart oder München. Den Münchener Flughafen erreichen Sie in ca. 40 Autominuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

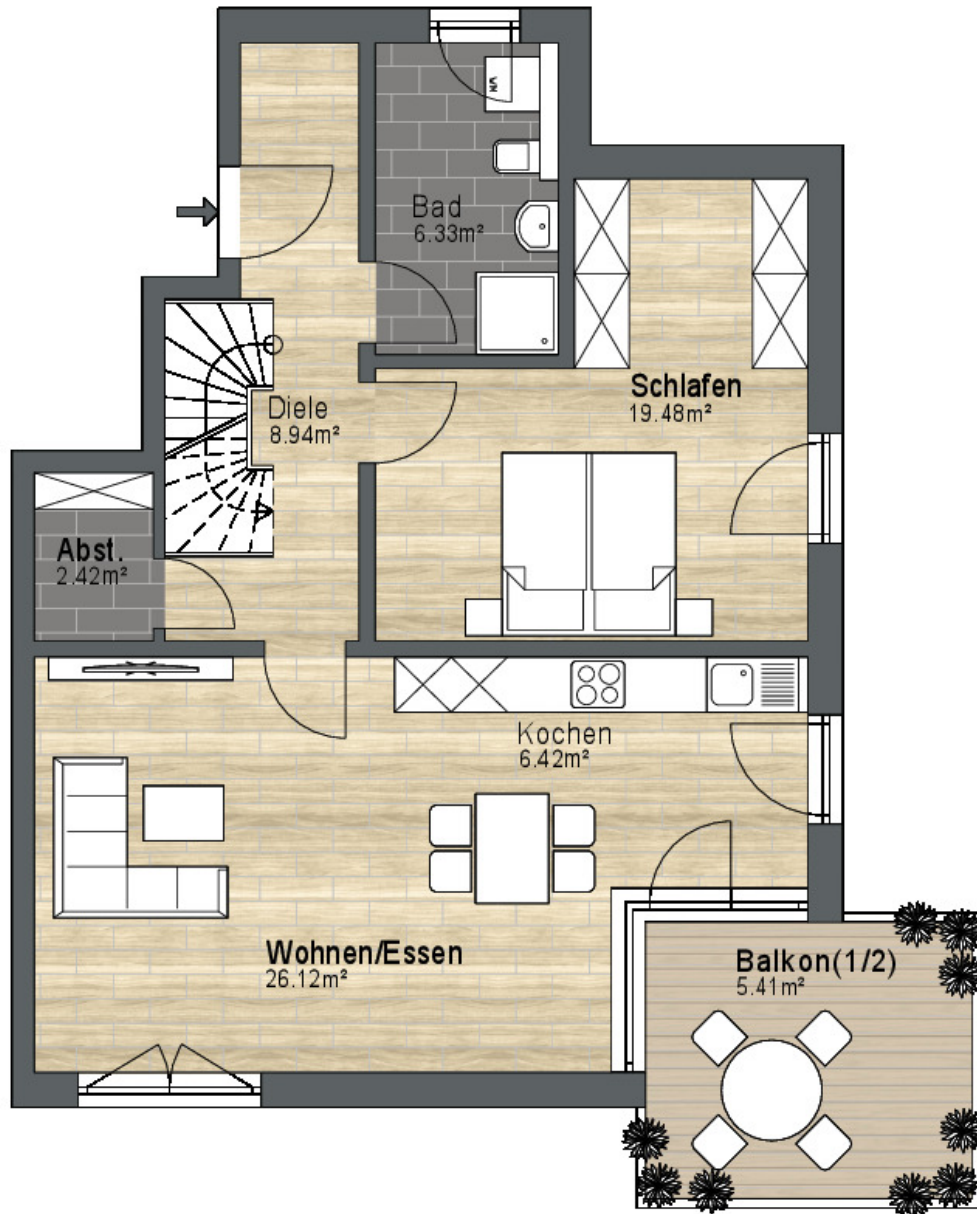


Exposé - Galerie



Ansicht Nord/Ost

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

