

# Exposé

## Wohnung in Taufkirchen

**3-Zimmer-Wohnung | 70,9 m<sup>2</sup> | 2. OG | TG-Stellplatz | großer Keller | Balkon | Energieklasse B**



Objekt-Nr. OM-465687

### Wohnung

Vermietung: **1.890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Haydar Saygi

82024 Taufkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	70,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	260 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.670 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer attraktiven Wohnanlage in Taufkirchen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2000 errichteten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates Gäste-WC, einen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen großen Kellerraum.

Die Wohnung wird teilweise möbliert vermietet und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine gepflegte und sofort nutzbare Wohnung in ruhiger Wohnlage suchen.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 verfügbar.

## Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2000
- Teilmöbliert
- Hochwertige Einbauküche
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärme
- Energieeffizienzklasse B
- Endenergieverbrauch 69,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Ruhige Wohnanlage
- Bezugsfrei ab 01.08.2026

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Taufkirchen im Süden von München.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Taufkirchen (S3) ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch die Autobahnen A8, A99 und A995 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an die Landeshauptstadt München.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

