

Exposé

Wohnung in Schrobenhausen

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit 31 m² Südwestbalkon,
Aufzug & Tiefgarage – KfW-55-Effizienzhaus**



Objekt-Nr. OM-468253

Wohnung

Vermietung: **1.080 € + NK**

Haberspirker Straße 4,
86529 Schrobenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in hochwertiger Neubauqualität

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Diese außergewöhnlich helle und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten und überzeugt durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung, moderne Architektur und hervorragende Energieeffizienz.

Auf rund 79 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum beeindruckenden 31 m² großen Südwestbalkon. Hier genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden und einen herrlichen Blick ins Grüne.

Besondere Highlights der Wohnung:

- ✓ ca. 79 m² Wohnfläche
- ✓ großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- ✓ separates Schlafzimmer
- ✓ modernes Badezimmer mit Dusche
- ✓ großzügige Diele
- ✓ Südwestbalkon mit ca. 31 m²
- ✓ Aufzug vom Keller bis zur Wohnebene
- ✓ barrierearme Ausführung
- ✓ KfW-55-Energieeffizienzhaus
- ✓ Energieeffizienzklasse A+
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Tiefgaragenstellplatz
- ✓ großer Kellerraum
- ✓ Glasfaseranschluss bis 1.000 MBit/s
- ✓ Netzwerkverkabelung in den Wohnräumen
- ✓ integrierte Deckenspots
- ✓ Einbauküche vorhanden

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, Berufspendler, Senioren sowie Homeoffice-Nutzer und bietet aufgrund ihrer hochwertigen Ausstattung einen besonders hohen Wohnkomfort.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Aufzug vom Keller bis zur Wohnebene

- energieeffiziente KfW-55-Bauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- große Fensterflächen für helle Wohnräume
- integrierte Deckenspots
- Glasfaseranschluss bis 1.000 MBit/s
- strukturierte Netzwerkverkabelung
- Tiefgaragenstellplatz
- großzügiger Kellerraum
- Einbauküche vorhanden
- großer Südwestbalkon mit ca. 31 m²

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer. Makleranfragen sind nicht erwünscht. Die Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Lage

Ruhige Stadtrandlage mit hervorragender Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage im Süden von Schrobenhausen. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und kurzer Entfernung zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diesen Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Schrobenhausener Innenstadt und der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung erreichen Sie:

- Ingolstadt in ca. 20 Minuten
- Pfaffenhofen a.d. Ilm in ca. 25 Minuten
- Neuburg a.d. Donau in ca. 25 Minuten
- Augsburg in ca. 35 Minuten
- München in ca. 60 Minuten

Die naturnahe Umgebung bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten.

Besonders attraktiv ist die Lage für Mitarbeiter der Unternehmen MBDA Deutschland, Bauer AG, Sonax, Airbus Defence sowie weiterer großer Arbeitgeber der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Balkon Süd

Exposé - Galerie



Balkonblick



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen bei Nacht



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



bodengleiche Dusche

Exposé - Grundrisse

