

# Exposé

## Wohnung in Markt Schwaben

### 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Balkon in Markt Schwaben



Objekt-Nr. OM-472650

#### Wohnung

Vermietung: **1.168 € + NK**

85570 Markt Schwaben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	3.504 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	190 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügig geplante 2-Zimmerwohnung befindet sich im EG (Hochparterre) eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend von Markt Schwaben. Hochwertige Ziegelbauweise mit Ortbetondecken und Vollwärmeschutz. Kalkputz mit biologischem Innenanstrich. Die Wohnung ist barrierefrei und hat einen großzügigen Nordost-Balkon. Der durchschnittliche Energiebedarf liegt bei 49 kWh/m<sup>2</sup>/a, was einer Effizienzklasse von A entspricht.

Primärenergieträger ist Erdgas. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil und ein Außenstellplatz. Im Keller sind ein gemeinsamer Waschraum für Waschmaschine und Wäschetrockner sowie ein separater Trockenraum vorhanden.

Vermietung nur an Nichtraucher.

Haustiere sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Gut geschnittene helle 2-Zimmerwohnung im EG, großzügige Raumaufteilung, gehobene Ausstattung, moderne voll ausgestattete Einbauküche mit Geschirrspüler, Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank mit 3 Sterne Gefrierfach, Granit-Arbeitsplatte, Küche mit kleinem Sitzbereich und 2 Stühlen, großes Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer mit französischem Balkon, voll ausgestattetes Bad raumhoch gefliest, Bad-Abluftventilator, Waschbecken, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Hochschränke, hochwertige Ausstattung, Feinsteinzeug-Boden in Küche, Flur und Bad, Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer, Fußbodenheizung, kontrollierte dezentrale Lüftungsanlage (Be- und Entlüftung) mit Wärmerückgewinnung, Bad mit großem Fenster, separate Dusche mit Ganzglastür, große Wanne, elektrische Rollos, Balkon, Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum im Keller.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Markt Schwaben zählt mit ca. 14.000 Einwohner noch zu den kleineren Gemeinden im Osten von München. Das Naherholungsgebiet des Ebersberger Forstes sowie der Wildpark Poing sind in kürzester Zeit zu erreichen. Die S-Bahn-Station Markt Schwaben (S2) können Sie in ca. 10 min. bequem zu Fuß erreichen. Nach München fahren Sie mit der S-Bahn ca. 25 Min. und mit dem Regionalzug ca. 15 Min. Über die Flughafen-Tangente Ost ist der Flughafen Franz Josef Strauß mit dem Auto im ca. 25 Min. zu erreichen. Über die A94 sind Sie bestens an die Messe München, sowie an die Landeshauptstadt München angebunden. Markt Schwaben hat als aufstrebende Gemeinde einen großen Einzugsbereich. Im Ort, der auch das Marktrecht hat, sind alle Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium, eine großzügige Sportanlage, Sporthallen sowie ein Hallenbad mit Sauna vorhanden. Markt Schwaben verfügt über eine erstklassige Infrastruktur.

Im Zentrum finden Sie zahlreiche Geschäfte und eine Vielzahl von hervorragenden Restaurants. Im Gewerbegebiet sind mehrere Supermärkte vorhanden. Die Versorgung durch Ärzte aller Fachbereiche ist gegeben. Im Umland finden Sie eine Vielzahl von Rad- und Wanderwegen, die zum entspannen einladen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Kü\_02

# Exposé - Galerie



Bad\_01



Bad\_02

# Exposé - Galerie



WZ



Flur

# Exposé - Galerie



SZ

# Exposé - Grundrisse

