

Grafring bei München – Grafring

# Jetzt bezugsfertig: 3 Zimmer LUXUS Penthouse mit TG-Stellplatz am Marktplatz von Grafring

Objektnummer: 24286202



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.380 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24286202
Wohnfläche	ca. 71,54 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 85 EUR (Miete)

Wohnung	Penthouse
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

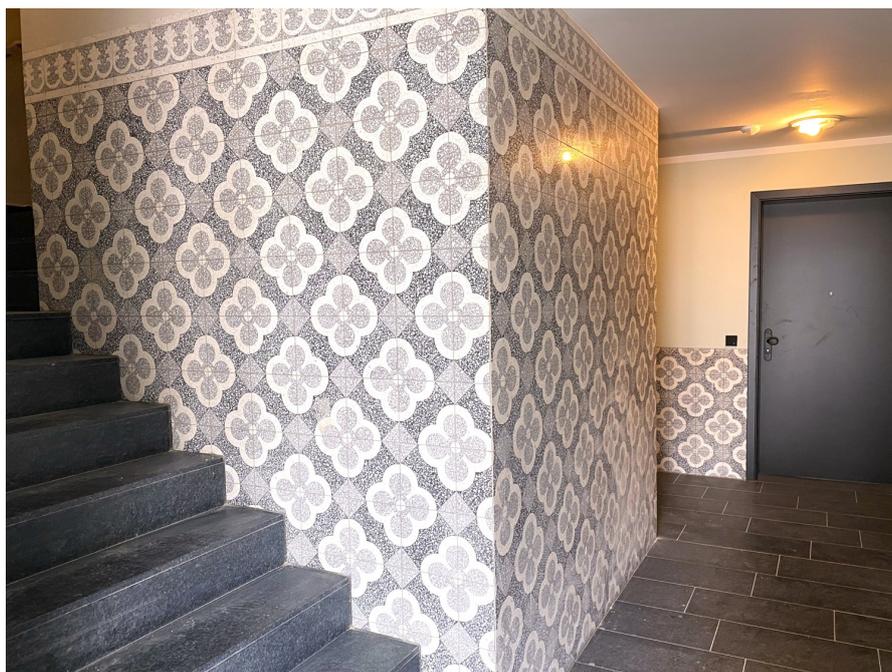
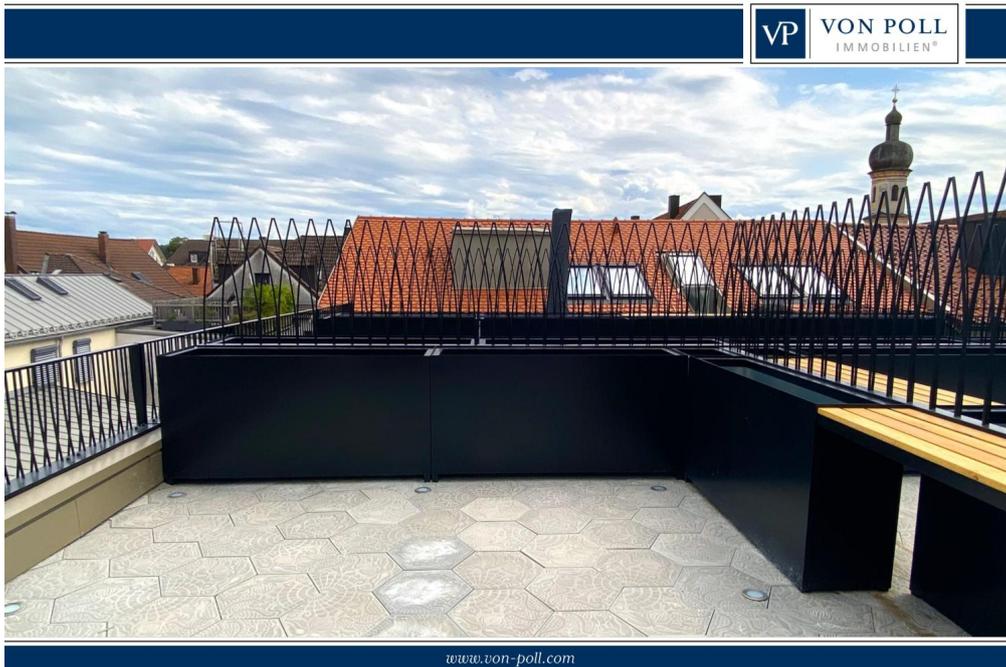
Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme

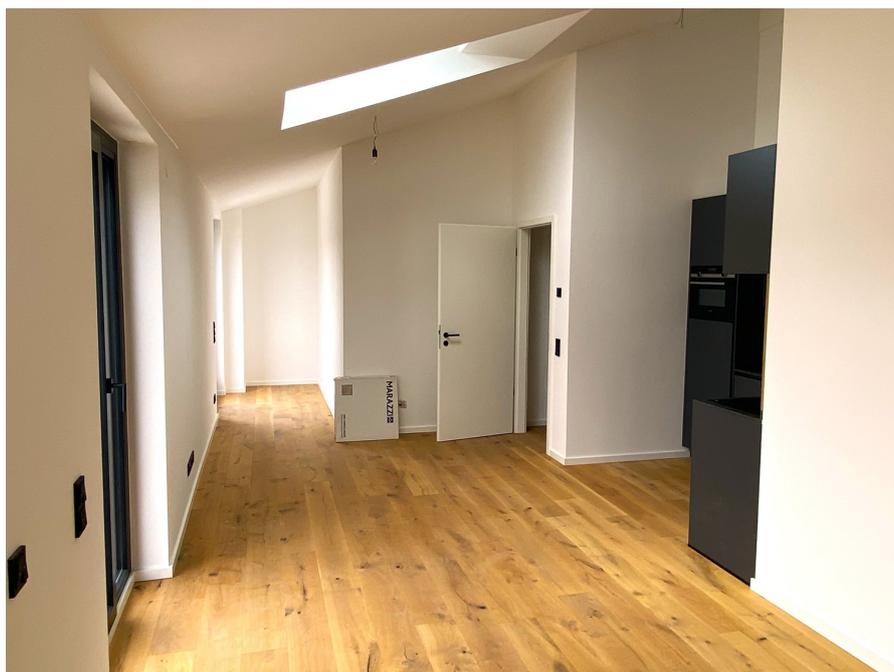
Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Die Immobilie



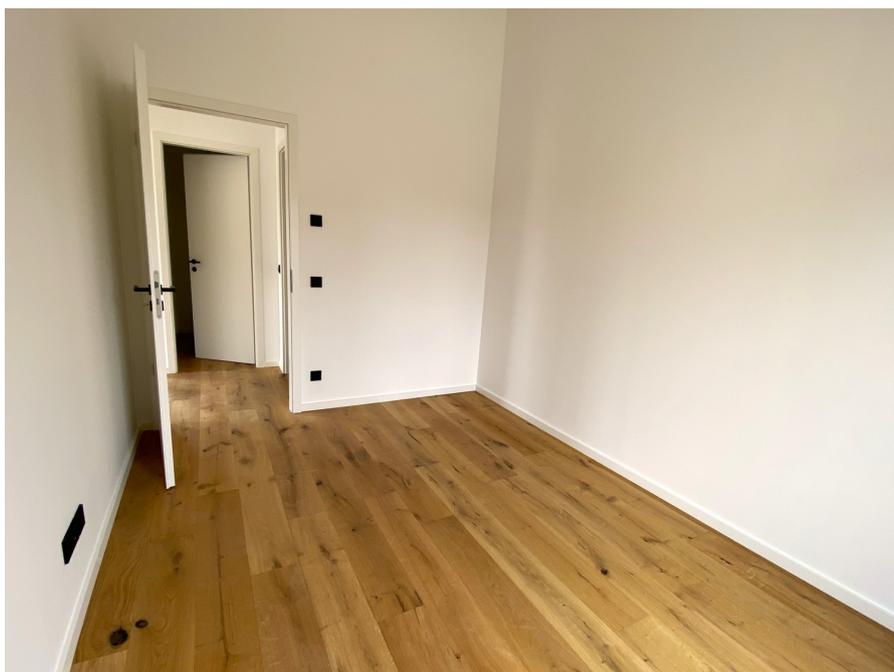
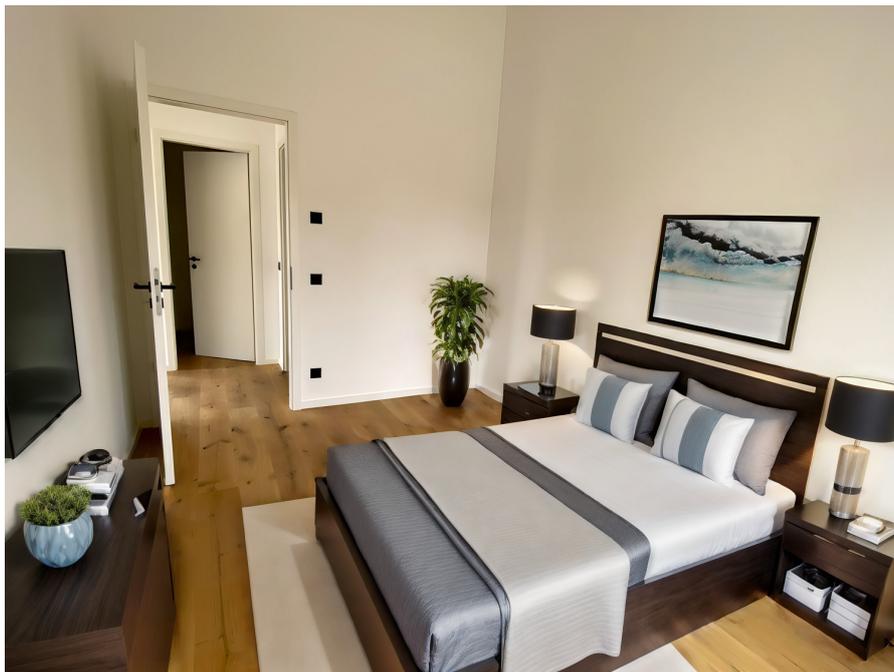
Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Ein erster Eindruck

"Nach Grafing geht man...", sagen nicht nur die stolzen Einwohner dieser unglaublich charmanten Kleinstadt! Und dieses "S'PLATZL" ist ein weiterer Höhepunkt in der umfangreichen Ortschronik: Hier entstehen gerade einzigartige Eigentumswohnungen, die ab sofort bezugsfertig sind. Wir sind deshalb sehr stolz, Ihnen eine ganz besondere Einheit als Erstbezug zur Miete anbieten zu können. Es handelt sich um ein 3-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse, das luxuriös gebaut und von den Eigentümern mit einer sehr hochwertigen, maßgefertigten Einbauküche inkl. Geschirrspülmaschine ausgestattet wurde. Die Nutzungsgebühr der Küche beträgt monatlich 140 Euro und wird im Mietvertrag separat ausgewiesen. Des Weiteren gibt es ein Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein Flur im Eingangsbereich sowie ein außergewöhnlich gefliestes Bad mit bodengleicher Dusche: Die gesamte Wohnung verfügt über eine moderne Fußbodenheizung. Zur Einheit gehört eine elektrische und mit Windsensor ausgestattete Markise auf der Dachterrasse, ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz, der zusätzliche 85 Euro pro Monat kostet. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung für diese außergewöhnliche Mietgelegenheit! BITTE BEACHTEN SIE: Es liegt noch kein Energieausweis vor, dieser folgt in Kürze

Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Ausstattung und Details

Penthouse mit 3 Zimmern und Dachterrasse

- \* Bodentiefe Fenster
- \* Parkett
- \* Fußbodenheizung
- \* Bad mit ebenerdiger Dusche
- \* Luxuriöse Einbauküche (zusätzliche 140 Euro monatlich) mit Geschirrspülmaschine
- \* Aufzug
- \* Dachterrasse mit voll-elektrischer und mit Windsensor ausgestatteter Markise
- \* TG-Stellplatz (zusätzliche 85 Euro monatlich)
- \* Fernwärme

Flächenberechnung

- \* Wohnen/ Essen/ Küche: 34,31 m<sup>2</sup>
- \* Schlafen: 11,89 m<sup>2</sup>
- \* Bad: 4,64 m<sup>2</sup>
- \* Arbeiten/ Gäste: 10,58 m<sup>2</sup>
- \* HWR: 1,94 m<sup>2</sup>
- \* Rooftop (1/3 angerechnet: 8,18 m<sup>2</sup>): 24,54 m<sup>2</sup>
- \* Keller (nicht zur Wfl. gerechnet): 4,71 m<sup>2</sup>

=> Nutzbare Fläche: 92,61 m<sup>2</sup>

=> Wohnfläche: 71,54 m<sup>2</sup>

Zusammensetzung der monatlichen Gesamt-Warmmiete:

Netto-Kaltemiete: 1.380 Euro

+ Nutzung Küche: 140 Euro

+ TG-Stellplatz: 85 Euro

+ Vorauszahlung Neben- und Betriebskosten: 200 Euro

= Gesamt-Miete: 1.805 Euro

**Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich unmittelbar am reizenden Marktplatz von Grafing, in einem sehr begehrten und ruhigen Wohngebiet. Die Stadt Grafing (Landkreis Ebersberg) ist eine sehr beliebte Wohn- und Einkaufsstadt. Sie bietet alle Möglichkeiten des täglichen Bedarfs, beheimatet viele unterschiedliche Ärzte und sorgt mit Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie Gymnasium für die Bildung und Entwicklung von Kindern und Jugendlichen. Es gibt vielfältige Sport- und Freizeitangebote wie z.B. Fahrrad- und Wanderwege, Langlaufloipen, Eisstadion, Freibad, Reitanlagen und Golfplätze sowie in der Nähe gelegene Badeseen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist nahezu perfekt. Von Grafing Stadt fahren Sie mit der S-Bahn direkt nach München. Der zweite Bahnhof im Ort, "Grafing Bahnhof", ist Haltestelle für S-Bahn (S4), Meridian (Salzburg-München), Regionalbahn (Wasserburg-München) und diverse Buslinien ins Umland. Die Landeshauptstadt München ist auf schnellstem Wege in ca. 25 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Weitere Informationen

BITTE BEACHTEN SIE: Es liegt noch kein Energieausweis vor, dieser folgt in Kürze.

Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

---

Ulrichstraße 2a Landkreis Ebersberg  
E-Mail: [egersberg@von-poll.com](mailto:egersberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)