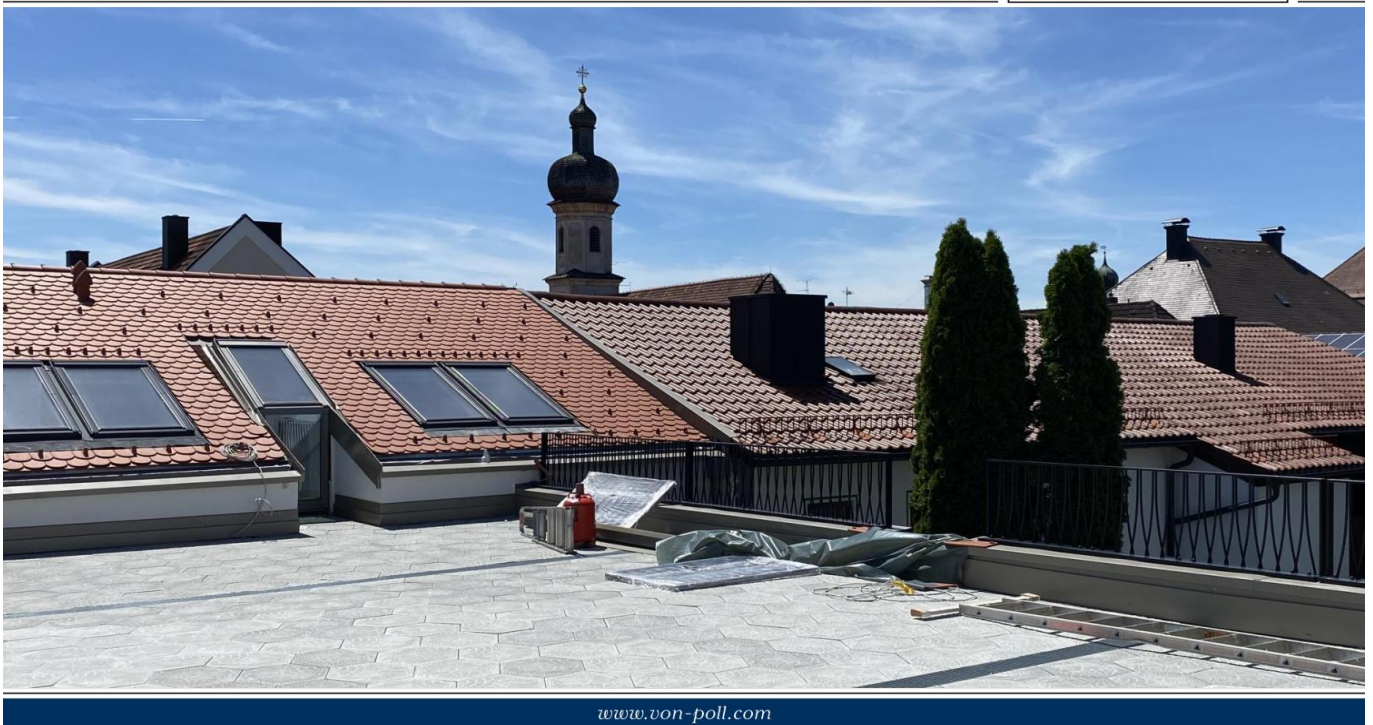


Grafring bei München – Grafring

# Erstbezug: 3 Zimmer LUXUS Penthouse mit TG- Stellplatz über den Dächern des Marktplatzes

Objektnummer: 24286202



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

MIETPREIS: 1.645 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

Wohnung	Penthouse
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

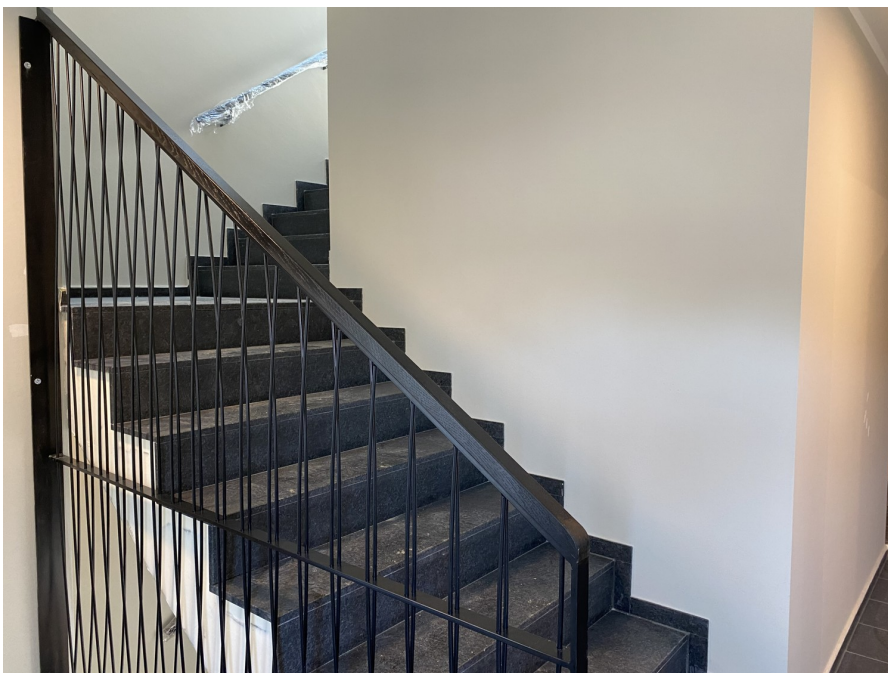
Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## 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

## 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 Neubaugebiet "S'PLATZL" ist ein weiterer Höhepunkt in der umfangreichen Ortschronik: Hier entstehen gerade einzigartige Eigentumswohnungen, die im Juli 2024 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 vom Bauträger bereits luxuriös gebaut und von den Eigentümern mit einer sehr hochwertigen, maßgefertigten Einbauküche ausgestattet wurde. Die Nutzungsgebühr der Küche in Höhe von 150 Euro pro Monat ist in der angegebenen Kaltmiete bereits enthalten und wird im Mietvertrag separat ausgewiesen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz, der zusätzliche 75 Euro pro Monat kostet, aber ebenfalls in der angegebenen Kaltmiete bereits enthalten ist und im Mietvertrag separat ausgewiesen wird. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung für diese außergewöhnliche Mietgelegenheit! **BITTE BEACHTEN SIE:** Da die Häuser noch im Bau sind, liegt noch kein Energieausweis vor, dieser folgt.

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 (150 Euro monatlich, in der Gesamt-Kaltmiete enthalten)
- \* Aufzug
- \* Dachterrasse mit Markise
- \* TG-Stellplatz (zusätzliche 75 Euro monatlich, in der Gesamt-Kaltmiete enthalten)
- \* 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>
- \* Kind: 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-Kaltmiete: 1.395 Euro

+ Nutzung Küche: 150 Euro

+ TG-Stellplatz: 75 Euro

+ Markise: 25 Euro

"Gesamt-Kaltmiete": 1.645 Euro

+ Vorauszahlung Neben- und Betriebskosten: 285 Euro

= Gesamt-Warmmiete: 1.930 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: Da die Häuser noch im Bau sind, liegt noch kein Energieausweis vor. Dieser folgt rechtzeitig vor Mietbeginn.

Objektnummer: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten  
E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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