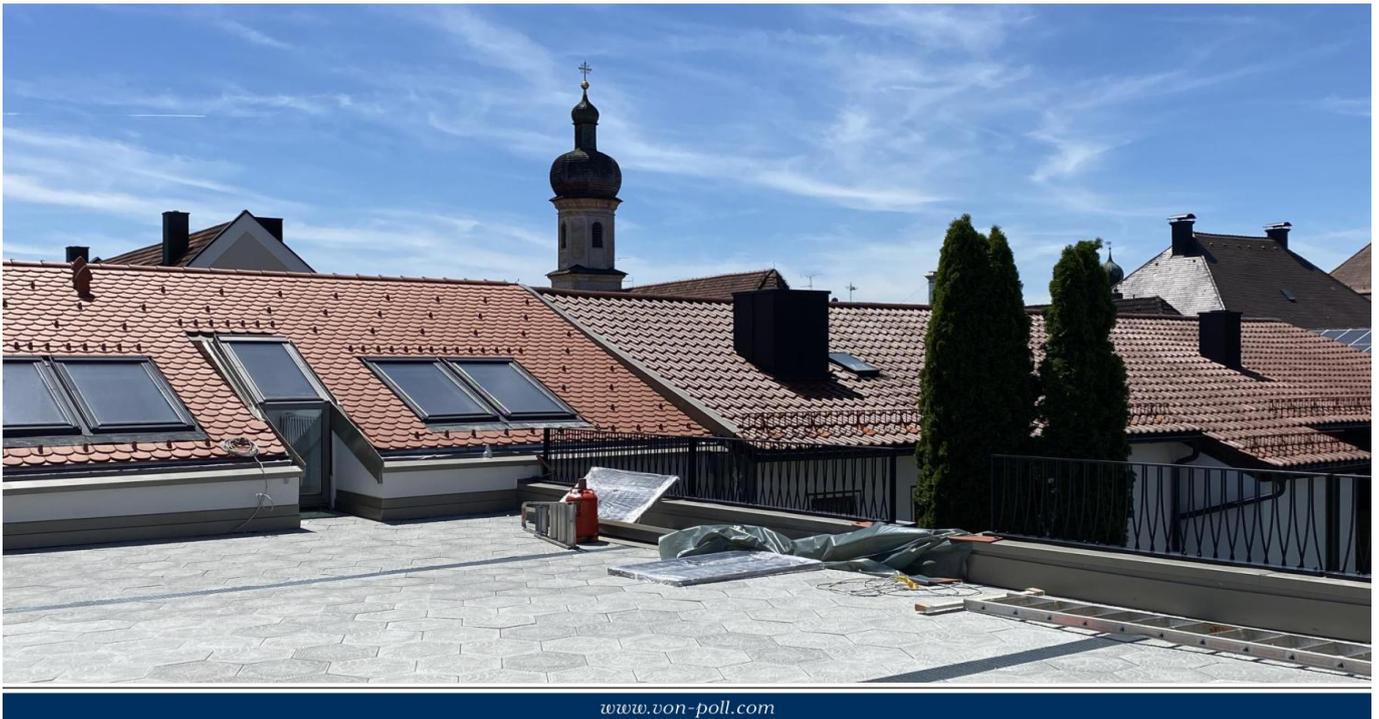


Grafring bei München – Grafring

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

Número de propiedad: 24286202



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.645 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 71,54 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## De un vistazo

Número de propiedad	24286202
Superficie habitable	ca. 71,54 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Piso	Ático
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada

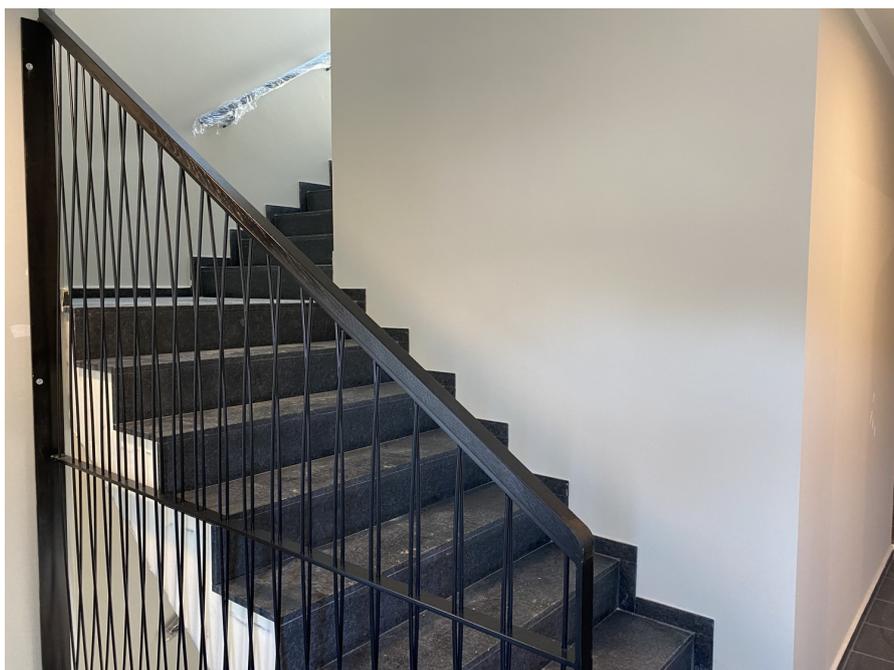
Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Distrito

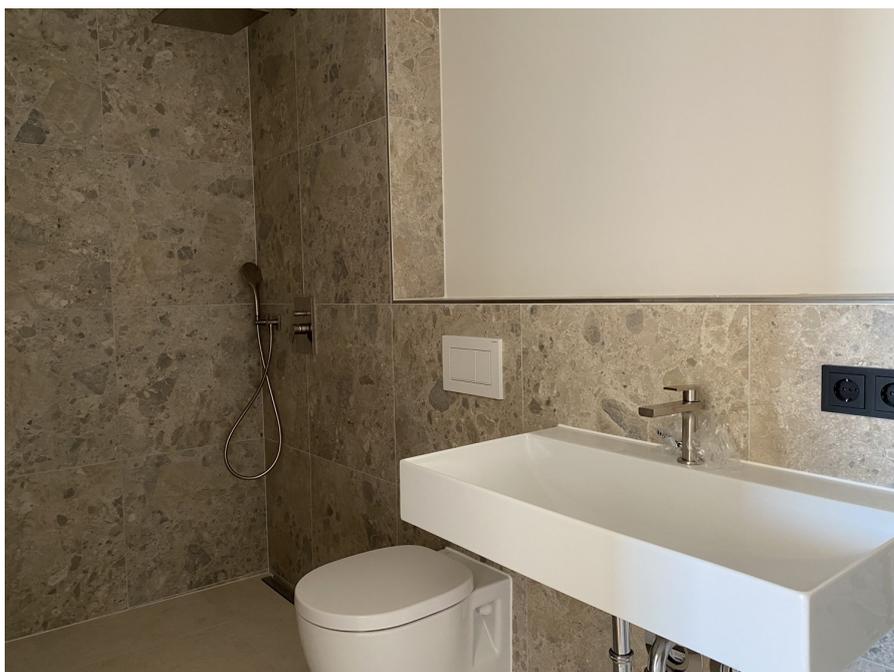
Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propiedad



Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propiedad



Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propiedad



Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propiedad



Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propiedad



Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Una primera impresión

"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.

Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Otros datos

BITTE BEACHTEN SIE: Da die Häuser noch im Bau sind, liegt noch kein Energieausweis vor. Dieser folgt rechtzeitig vor Mietbeginn.

Número de propiedad: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)