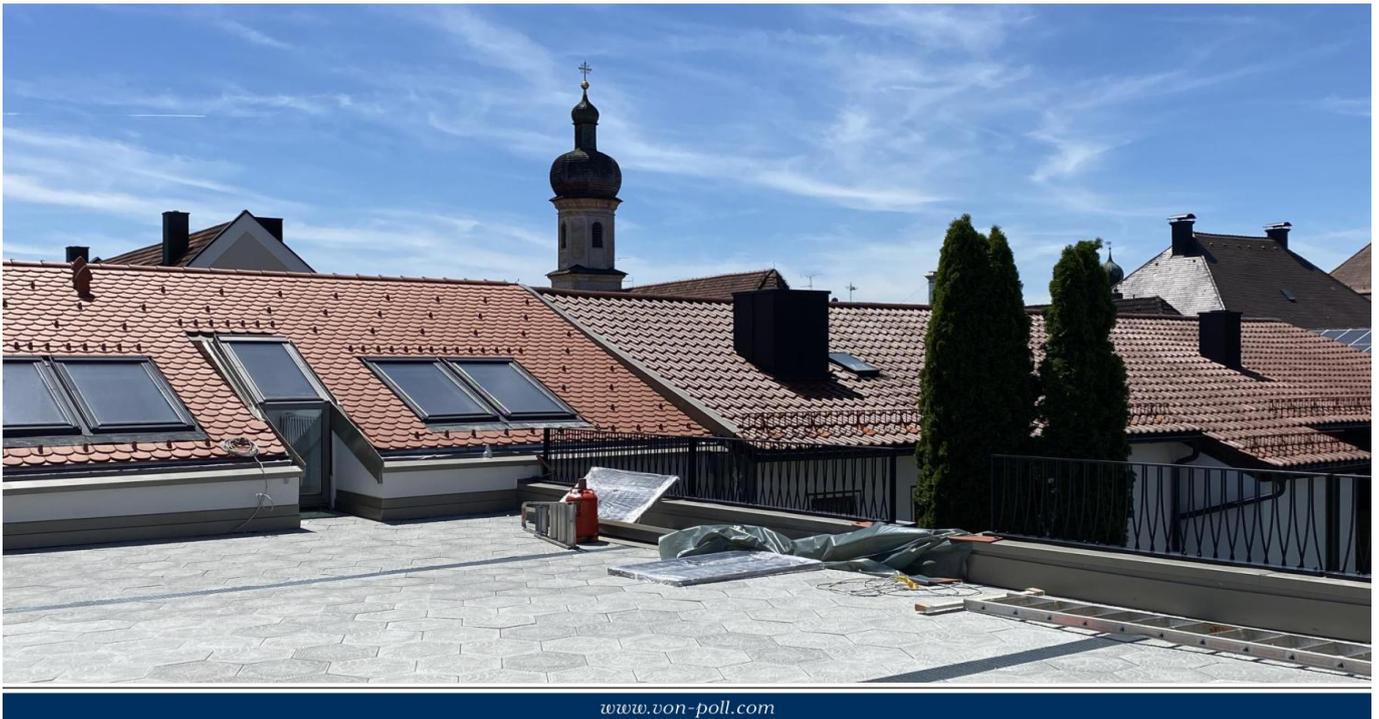


Grafring bei München – Grafring

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

CODE DU BIEN: 24286202



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

PRIX DE LOYER: 1.645 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24286202                 |
| Surface habitable      | ca. 71,54 m <sup>2</sup> |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement      |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 2024                     |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Type                      | Attique                |
| État de la propriété      | Première occupation    |
| Technique de construction | massif                 |
| Surface de plancher       | ca. 5 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement               | Terrasse, Bloc-cuisine |

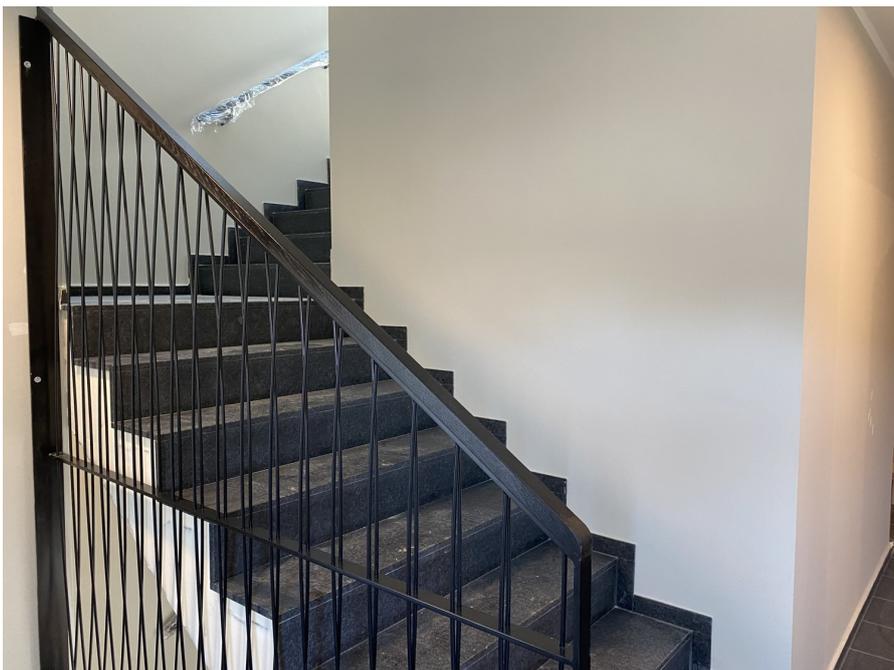
CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Informations énergétiques

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage par le sol |
| Source d'alimentation | Chauffage à distance |

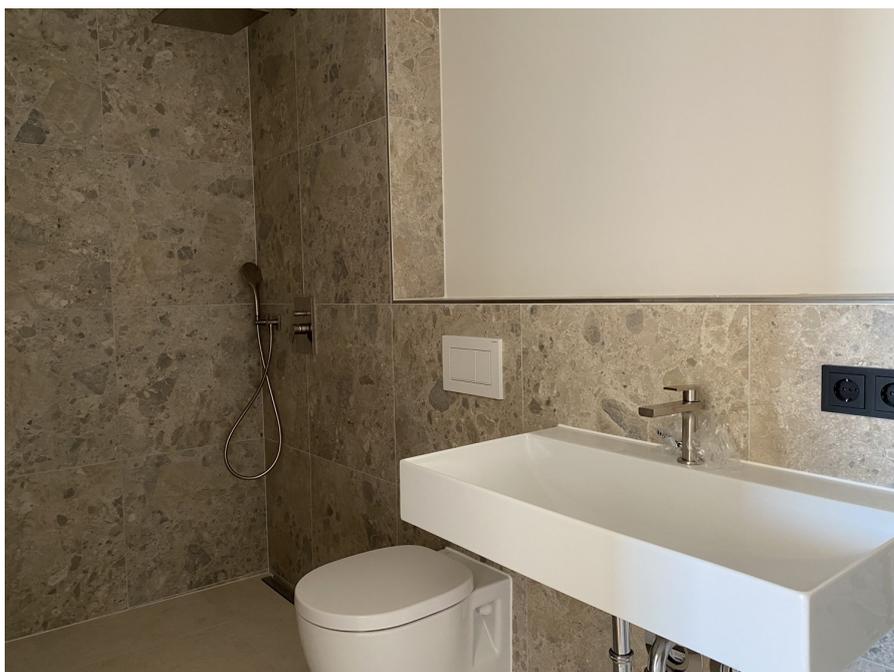
CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Une première impression

"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.

CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Plus d'informations

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

CODE DU BIEN: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)