

Grafring bei München – Grafring

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

????????? ??????????: 24286203



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

???? ??????????: 1.475 EUR • ??????????: ca. 76,75 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24286203
????????????	ca. 76,75 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	3
?????????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ?????????????	2024
????? ?????????????	1 x ??????? ????????, 85 EUR (????????)

????????????	??????
???????? ????????????	??????
????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup> ?????
??????	???????, ???????????????? ???????

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?????????????? ????????????

???????????	?????????????
????????????	???????????
????? ????????????	???????? ????????
	?????????????

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?? ????????





???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?? ?????????



???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?? ?????????





???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?? ?????????





???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?? ?????????



???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

??? ?????? ???????????

"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 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 vom Bauträger bereits 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 voll-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:** Da die Häuser insgesamt noch im Bau sind, liegt noch kein Energieausweis vor, dieser folgt.

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

????????????????? ??? ???????????

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: 35,99 m<sup>2</sup>
  - \* Schlafen: 13,67 m<sup>2</sup>
  - \* Bad: 3,67 m<sup>2</sup>
  - \* HWR: 1,55 m<sup>2</sup>
  - \* Arbeiten/ Gäste: 7,60 m<sup>2</sup>
  - \* Entrée: 4,77 m<sup>2</sup>
  - \* Rooftop (1/3 angerechnet: 9,50 m<sup>2</sup>): 28,50 m<sup>2</sup>
  - \* Keller (nicht zur Wfl. gerechnet): 4,83 m<sup>2</sup>
- => Nutzbare Fläche: 100,58 m<sup>2</sup>  
=> Wohnfläche: 76,75 m<sup>2</sup>

Zusammensetzung der monatlichen Gesamt-Warmmiete:

- Netto-Kaltemiete: 1.475 Euro
- + Nutzung Küche: 140 Euro
- + TG-Stellplatz: 85 Euro
- + Vorauszahlung Neben- und Betriebskosten: 215 Euro
- = Gesamt-Miete: 1.915 Euro



???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

?????? ??????????????????

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

???????? ??????????: 24286203 - 85567 Grafing bei München – Grafing

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)