

Grafring bei München – Grafring

# Erstbezug: 2 Zimmer LUXUS Penthouse mit TG- Stellplatz über den Dächern des Marktplatzes

Property ID: 24286201



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

RENT PRICE: 1.440 EUR • LIVING SPACE: ca. 60,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## At a glance

Property ID	24286201	Condition of property	First occupancy
Living Space	ca. 60,26 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 83 m <sup>2</sup>
Rooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Underground car park		

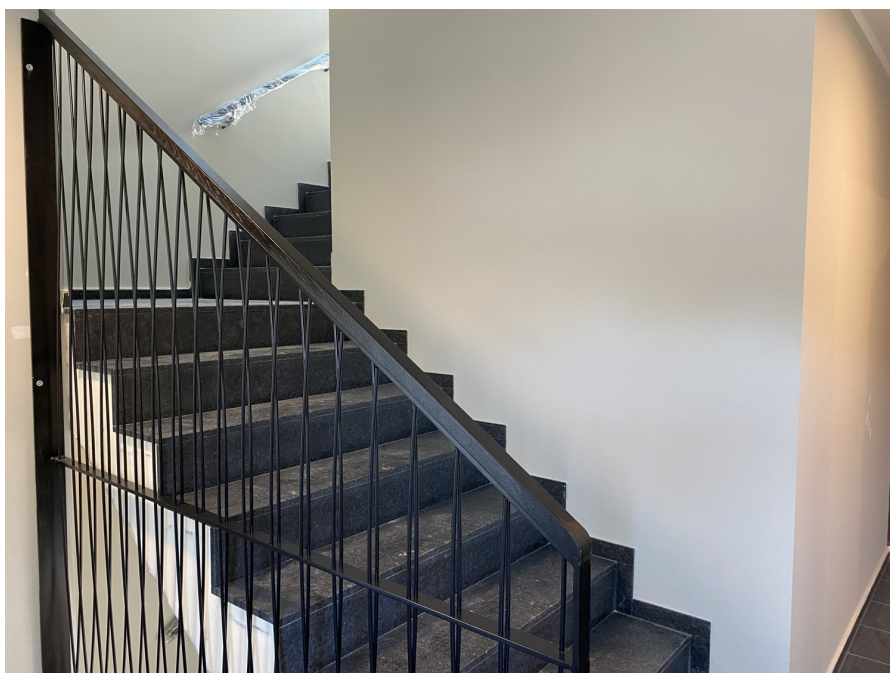
Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	District heating

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## The property



Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## The property



Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## The property



Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## The property





Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## A first 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 2-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.

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Details of amenities

Penthouse mit 2 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: 30,05 m<sup>2</sup>
  - \* Schlafen: 10,88 m<sup>2</sup>
  - \* Bad: 4,74 m<sup>2</sup>
  - \* Entrée : 5,06 m<sup>2</sup>
  - \* Rooftop (1/3 angerechnet: 9,53 m<sup>2</sup>): 28,59 m<sup>2</sup>
  - \* Keller (nicht zur Wfl. gerechnet): 4,30 m<sup>2</sup>
- => Nutzbare Fläche: 83,62 m<sup>2</sup>  
=> Wohnfläche: 60,26 m<sup>2</sup>

Zusammensetzung der monatlichen Gesamt-Warmmiete:

- Netto-Kaltmiete: 1.190 Euro
- + Nutzung Küche: 150 Euro
- + TG-Stellplatz: 75 Euro
- + Markise: 25 Euro
- "Gesamt-Kaltmiete": 1.440 Euro
- + Vorauszahlung Neben- und Betriebskosten: 240 Euro
- = Gesamt-Warmmiete: 1.680 Euro

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## All about the location

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.

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Other information

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

Property ID: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)