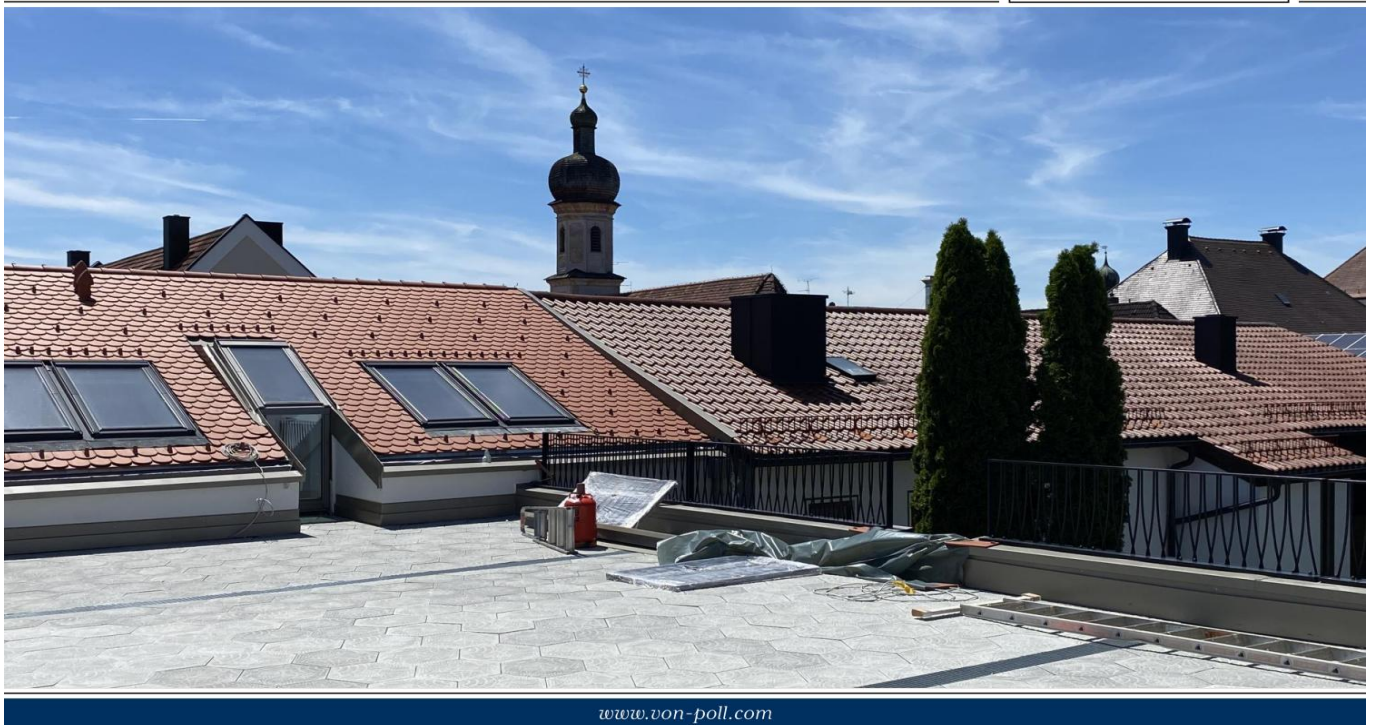


Grafring bei München – Grafring

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

**CODICE OGGETTO: 24286202**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.645 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,54 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24286202
Superficie netta	ca. 71,54 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

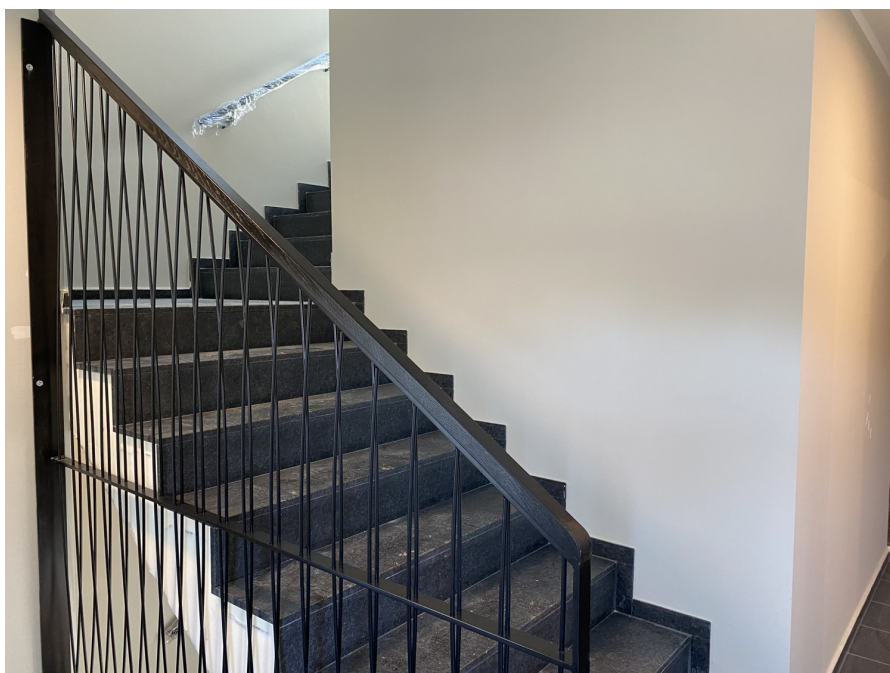
CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing**

## Una prima impressione

"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.

CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing**

## Ulteriori informazioni

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

**CODICE OGGETTO: 24286202 - 85567 Grafing bei München – Grafing**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)