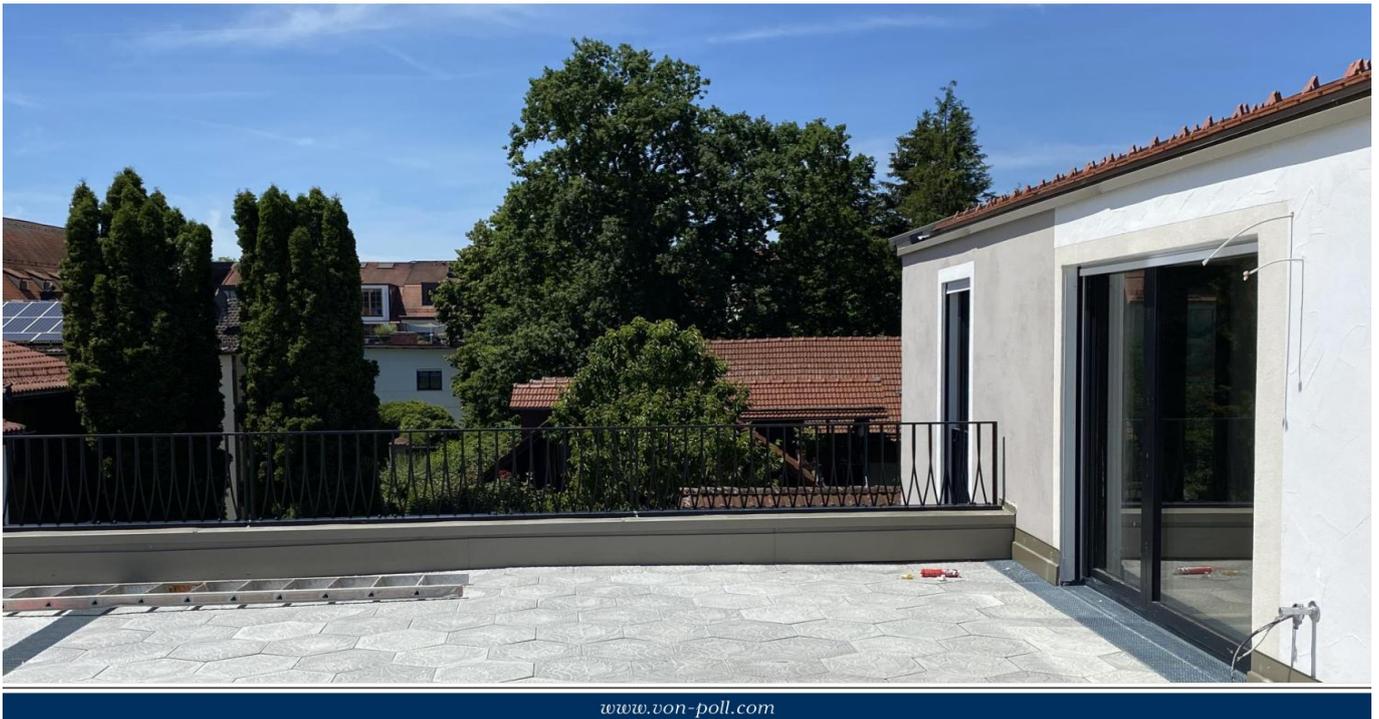


Grafring bei München – Grafring

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

Número da propriedade: 24286201



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.440 EUR • ÁREA: ca. 60,26 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Numa vista geral

Número da propriedade	24286201
Área	ca. 60,26 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2024
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Apartamento	
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 83 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

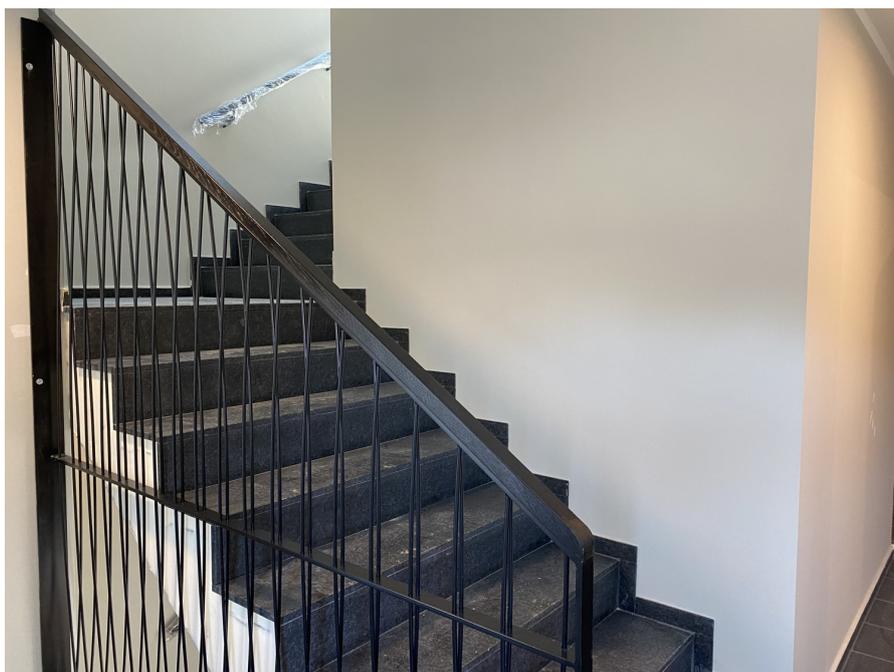
Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Aquecimento urbano

Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## O imóvel



Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## O imóvel



Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## O imóvel



Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## O imóvel



Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Uma primeira impressão

"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.

Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Outras informações

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

Número da propriedade: 24286201 - 85567 Grafing bei München – Grafing

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)