

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Aßling

### Bergblick - Traumhafte 4-Zimmer Terrassenwohnung in Aßling



Objekt-Nr. OM-426329

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.520 € + NK**

Ansprechpartner:  
Josef Emberger

Grafinger Str. 36  
85617 Aßling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	170 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	75 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bergblick - traumhafte, großzügige 4-Zimmer-Wohnung im EG eines kleinen Mehrfamilienhauses (gesamt 9 Whg.), welches an einem Hang steht

Die Wohnfläche beträgt über 100 m<sup>2</sup> - Aufteilung siehe beiliegendem Grundriss.

traumhafter Blick in die Natur nach Süd-Westen ausgerichtet,

-eigene absperrbare Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse im gemeinsamen großen Waschraum im Keller,

- Glasfaseranschluss vorhanden

Alle Geschosse sind mit einer modernen Aufzugsanlage barrierefrei verbunden. Der Aufzug ist im KG direkt zur "Großgarage" - Garagenstellplatz direkt erreichbar. Fahrradstellplätze sind ebenfalls in der Großgarage vorhanden.

Die Wohnanlage ist nach KFW 55 Standard errichtet.

Die Zuleitung für Wallboxanbau (Ladeinfrastruktur für E-Auto) ist vorhanden.

## Ausstattung

Hochwertige Eichenparkettböden in den Schlafzimmern sowie moderne, großformatige hellgraue Fliesen im Bad sowie im Küchen- und Wohnzimmerbereich.

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.

Das Tageslicht- Bad (mit Wanne, bodenebene Dusche, Handtuchtrockner, usw.) ist ausgestattet mit modernen, eleganten Armaturen.

- weiße Innen- und Wohnungseingangstüren
- Gegensprechanlage
- Rollläden
- Fußbodenheizung,
- dezentrale Lüfter in allen Zimmern,

Im KG befindet sich ein großer allgemeiner Waschraum, der reichlich Platz für eigene Waschmaschine und Trockner bietet.

- abschließbares Kellerabteil für jede Wohneinheit

Moderner Aufzug vom Keller bzw. der Großgarage bis ins DG

Das Treppenhaus, der Keller (außer Waschraum) sind mit Granit und der Handlauf mit Edelstahl ausgestattet.

Es sind zwei Stellplätze fest zugewiesen. Die Miete pro Stellplatz beträgt 75 Euro.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Im gesamten Haus gibt es keine Hunde und nur Nichtraucher.

Diese Anforderung müssen auch künftige Mieter erfüllen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

## **Lage**

Das neu erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Aßling (derzeit ca. 4.500 Einwohner) im Landkreis Ebersberg. Aßling liegt im Atteltal/im Voralpenland und wird vom Flüsschen Attel durchflossen. Die Gemeinde ist über die Bahnstrecke München – Rosenheim – Kufstein mit eigener Bahnstation optimal in ca. 20 Minuten mit der 40 km entfernten Landeshauptstadt München verbunden. Nach Grafing sind es 7 km und nach Rosenheim 20 km.

In Aßling befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie eine hervorragende medizinische Versorgung (Ärzte, Zahnärzte und Apotheke) auch fußläufig sehr gut erreichbar.

Familienfreundlichkeit ist in Aßling kein Fremdwort: im Ort befinden sich 2 Kindergärten sowie eine gut ausgestattete Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium und Fachschulen) sind in Grafing, Ebersberg, Rosenheim und Wasserburg und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Zur Freizeitgestaltung bietet Aßling neben Tennis- und Fußballplätze sowie einem Schwimmbad auch ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen.

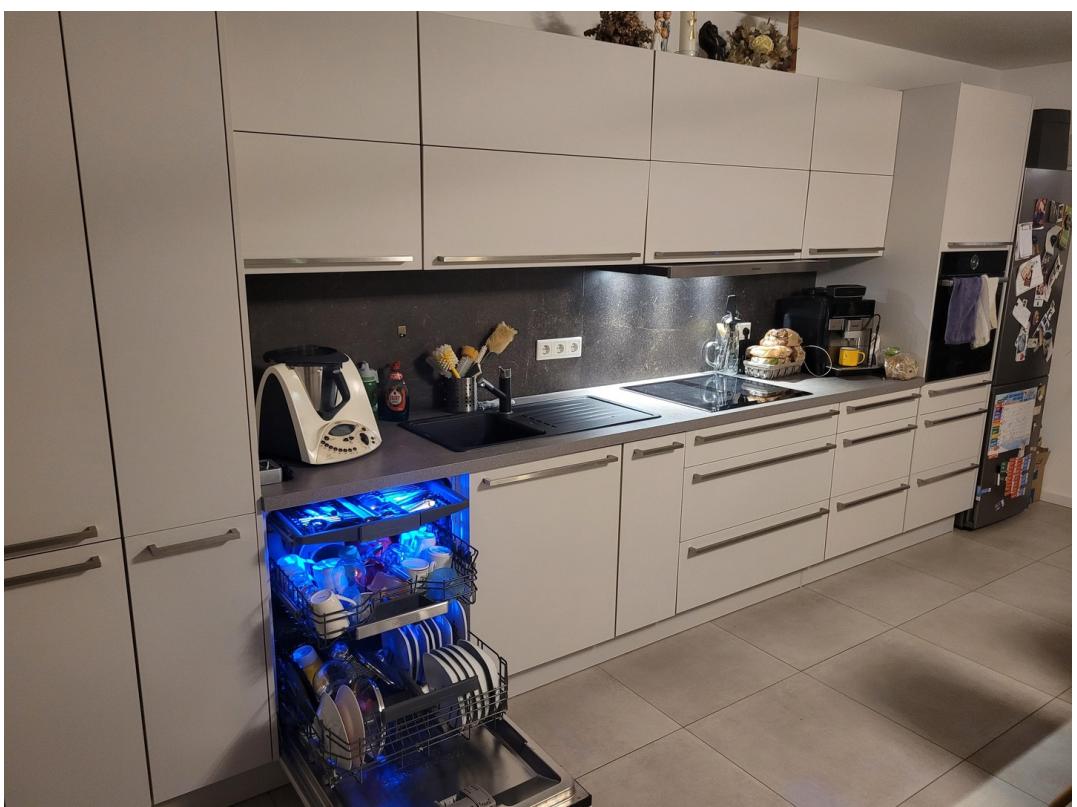
## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

# Exposé - Galerie



Anlage am Südhang u. Waldrand



Küche kann abgelöst werden

# Exposé - Galerie



großzüger Küchen-Essbereich



Süd-Westzimmer hier Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Westseite



Zufahrt zur Garage



Begehbarer Dusche

# Exposé - Galerie



großzügiges Bad mit Fenster

# Exposé - Grundrisse

