

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Markt Schwaben Helle 3-Zimmer DG-Wohnung mit Einbauküche und Balkon



Objekt-Nr. OM-308355

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.275 € + NK**

85570 Markt Schwaben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	84,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	225 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.825 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügig geplante 3-Zimmerwohnung befindet sich im DG eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend von Markt Schwaben. Hochwertige Ziegelbauweise mit Ortbetondecken und Vollwärmeschutz. Kalkputz mit wohngesundem Innenanstrich. Die Wohnung ist barrierefrei und hat einen großzügigen Südwest-Balkon. Der durchschnittliche Energiebedarf liegt bei 49 kWh/m<sup>2</sup>\*a, was einer Effizienzklasse von A entspricht. Primärenergieträger ist Erdgas. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil und ein Stellplatz. Im Keller sind ein gemeinsamer Waschkraum sowie ein separater Trockenraum vorhanden.

Vermietung nur an Nichtraucher.

Haustiere sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Sehr helle 3-Zimmer-Wohnung im DG eines Mehrfamilienhauses gelegen, großzügige Raumaufteilung, gehobene Ausstattung, Wohnküche mit neuer Einbauküche, großes Wohnzimmer, Bad raumhoch gefliest, Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank mit Beleuchtung, hochwertige Ausstattung, Fliesenböden in allen Räumen, Fußbodenheizung, kontrollierte dezentrale Lüftungsanlage (Be- und Entlüftung) mit Wärmerückgewinnung, Bad mit Fenster, große Wanne, elektrische Rollos, großer Balkon mit Fliesenbelag und Verglasung, Kellerabteil, Wasch- und Trockenraum im Keller.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

Markt Schwaben zählt mit ca. 14.000 Einwohner noch zu den kleineren Gemeinden im Osten von München. Das Naherholungsgebiet des Ebersberger Forstes sowie der Wildpark Poing sind in kürzester Zeit zu erreichen. Die S-Bahn-Station Markt Schwaben (S2) können Sie in ca. 10 min. bequem zu Fuß erreichen. Nach München fahren Sie mit der S-Bahn ca. 25 Min. und mit dem Regionalzug ca. 15 Min. Über die Flughafen-Tangente Ost ist der Flughafen Franz Josef Strauß mit dem Auto im ca. 25 Min. zu erreichen. Über die A94 sind Sie bestens an die Messe München, sowie an die Landeshauptstadt München angebunden. Markt Schwaben hat als aufstrebende Gemeinde einen großen Einzugsbereich. Im Ort, der auch das Marktrecht hat, sind alle Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium, eine großzügige Sportanlage, Sporthallen sowie ein Hallenbad mit Sauna vorhanden. Markt Schwaben verfügt über eine erstklassige Infrastruktur.

Im Zentrum finden Sie zahlreiche Geschäfte und eine Vielzahl von hervorragenden Restaurants. Im Gewerbegebiet sind mehrere Supermärkte vorhanden. Die Versorgung durch Ärzte aller Fachbereiche ist gegeben. Im Umland finden Sie eine Vielzahl von Rad- und Wanderwegen, die zum entspannen einladen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Bad-1

# Exposé - Galerie



Bad-2



Flur

# Exposé - Galerie



Kind-1



Kind-2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-1



Schlafzimmer-2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-1



Wohnzimmer-2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-3

# Exposé - Grundrisse

