

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Moosburg

### Neue Charmante 2-Zimmer-Loft-Wohnung möbliert zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-311645**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Franz Trauner

85368 Moosburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten eine helle und gemütliche bereits neu möblierte 2-Zimmer-Loft-Wohnung mit Garage zur Miete an.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines separaten Nebengebäudes und ist ideal für Singles oder Paare.

Es ist ein Erstbezug der neuen Wohnung!

Unmittelbar am Isarufer der Stadt Moosburg a.d. Isar (Naherholungsgebiet) gelegen.

## Ausstattung

- Großzügiger moderner offener Wohnraum mit viel Platz zum Essen, Arbeiten und chillen
- Schlafzimmer mit einem Doppelbett
- Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten (Herd, Doppel-Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Platz für die Waschmaschine
- Kellerbereich für zusätzlichen Stauraum und eine große Einzelgarage

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Es werden nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet!

## Lage

Stadt Moosburg a.d. Isar

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhof im separaten Nebengebäude, nur wenige Gehminuten von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants entfernt.

Die nahegelegene Isar lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Die Stadt bietet alles was für Ihr tägliches Leben notwendig ist, wie z.B.: verschiedenste

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grund-Mittel-Real-Schulen sowie ein Gymnasium, Freibad, Kino, Eislaufstadion etc.

Moosburgs Nahverkehr ist an das dichte Netz des Münchner Verkehrsverbunds (MVV) und an die Deutsche Bahn angebunden.

Sie können den Hauptbahnhof München in ca. 35 Minuten Fahrzeit erreichen.

Eine direkte Zugverbindung zum MUC Airport besteht ebenfalls.

Freising und Landshut sind ca. 20 km entfernt.

Moosburg verfügt über 2 Autobahnausfahrten der A92 und ist über die ehemalige B 11 gut zu erreichen.

Der Flughafen München ist ca. 17 km, die Landeshauptstadt München ca. 40 km entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmerwand

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Platz genug



# Exposé - Galerie



Raumgefühl



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich

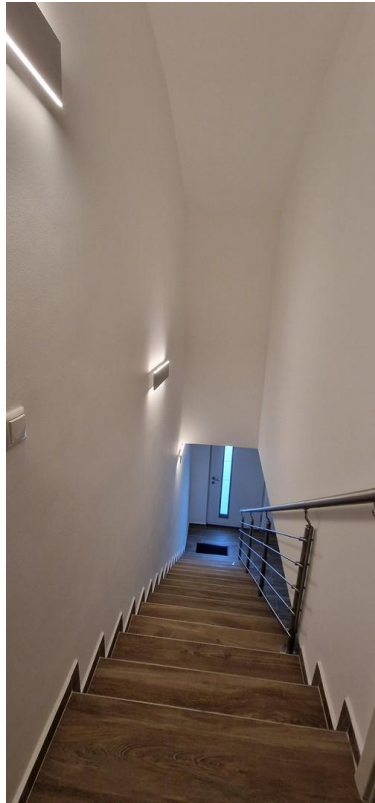


Garderobe und Eingang



Duschbad

# Exposé - Galerie



Treppe



Abstellraum