

# Exposé

## Maisonette in Kissing

**exclusive, sonnige 2-Zimmer Dachmaisonette-Wohnung,  
Top Alpenpanorama, sehr hell Tel. 0175/5256888**



Objekt-Nr. **OM-315483**

### Maisonette

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Puetz  
Mobil: 0175 5256888

86438 Kissing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	2. OG
Heizkosten	140 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	45 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Neubau aus 2008. Ideal für max. 2 Personen

In einem neuwertigen Zweifamilienreihenhaus bewohnen Sie die oberen beiden Stockwerke - Dachmaisonette-Wohnung. Diese kleine Gesamtwohnanlage, nur drei Häuser, wurde bewusst im mediterranen Stil gehalten. Helle lichtdurchflutete Räume vermitteln ein entspanntes Wohnambiente. Die Architektur lässt an die Räumlichkeiten keinerlei Wünsche offen und bietet exklusives und gesundes Wohnen in den großzügig bemessenen Wohnräumen. Die attraktive Raumaufteilung mit offenem Wohn-, Ess-, und Küchenbereich, großen, breiten bis zum Fußboden reichende Fenstertüren und sonnigem Balkon vermitteln den südlichen Flair. Die abgeschlossene Diele erschließt das Luxusbad mit Fenster Badewanne und Dusche. Über die Echtholztreppe geht es in das obere Geschoss, dem Schlafbereich. Es sind nur hochwertigste Materialien verbaut worden. Das Objekt wurde nach den neuesten technischen Voraussetzungen gebaut. Reiner Ziegelbau. Optimaler Wärme- und Schallschutz mit Wärme dämmender, und Wärme gewinnender Isolierverglasung. Ideal für max. 2 Personen

### Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung im kompletten Geschoss und Bad
- hochwertige Fliesen Villeroy & Boch,
- Granit
- Parkett in den übrigen Räumen,
- Echtholztüren, Sichtdachstuhl
- helles bis zur Decke gefliestes Bad,
- Bad mit Fenster, so Tageslicht
- mit großem Waschbecken, großer Badewanne, separater großer Dusche und WC
- EBK mit allen elektrischen Geräten, siehe Bilddateien
- Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer für Kamin- bzw. Schwedenofen vorhanden!!!
- In allen Zimmern Kabel / TV Anschluss und DSL Anschluss.
- Sichtdachstuhl,
- Schöner Südbalkon (Top Alpenfernblick)
- separater Wasch- und Trockenraum
- Abstellraum

Vorauszahlungen Betriebs- und Nebenkosten:

Nebenkosten ca. € 130,00

Heizkosten ca. € 140,00

2 Stellplätze á € 45,00

## Ausstattung

Flächenaufteilung:

2 Zimmer, Luxusbad, Diele, Galerie, Balkon,  
abgeschlossener Abstellraum, Wasch- und Trockenraum.

Renoviert in 2024

incl. Küchenzeile mit Induktionsherd (Ablöse)

Vorauszahlungen Betriebs- und Nebenkosten:

Nebenkosten ca. € 130,00

Heizkosten ca. € 140,00

2 Stellplätze á € 45,00

Jahresabrechnung der Betriebs- Nebenkosten nach den tatsächlichen Werten.

Haus / Wohnung mit sehr geringem Energieverbrauch -

- Top Wert auf der 9stelligen Skala

von A+ - H und 0 ->250

Energieeffizienzklasse A

hochwertige Ausstattung, Sichtdachstuhl, nur 2 Wohneinheiten im Haus, separater Aufgang zur Wohnung, alles sehr großzügig, ideal für max. 2 Personen, da nur 1 Schlafbereich vorhanden

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Es gibt mehrere verschieden ausgestattete Wohnungen diesen Typs z.b. mit Küche, leicht größer, mit zusätzlichem Kellerraum etc., deshalb ist der genannter Mietpreis nur ein Preisbeispiel für die zu vermietende Einheit.

## Lage

unverbaute Südwestlage mit tollem Fernblick bis zu den Alpen.

Schneller als die S-Bahn !!!

Der Bahnhof Kissing - 5 Min - schafft eine direkte Bahnanbindung nach München im 30 Minutentakt und einer Fahrzeit von nur 28 Minuten - sensationell !!!

Busse fahren unweit des Objektes regelmäßig nach Augsburg und Friedberg.

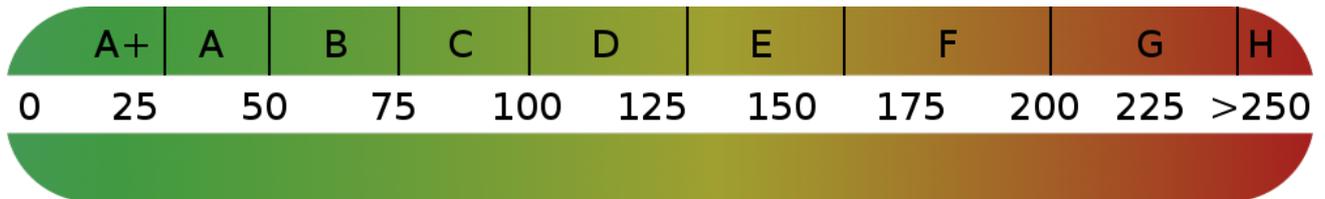
VERMIETUNG DIREKT DURCH DEN EIGENTÜMER

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küchenzeile | ESSBEREICH - EBK

# Exposé - Galerie



Bad | Waschtisch



Vollbad | Wanne u. Dusche

# Exposé - Galerie



Bad | Dusche



Treppe z. Schlafbereich