

# Exposé

## Wohnung in Icking

### Charmante 50m<sup>2</sup>-Wohnung mit Holzbalkon, Alpenblick und S-Bahn-Nähe



Objekt-Nr. **OM-322996**

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Franz Weiß

Am Wenzberg 15b  
82057 Icking  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	110 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 50 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Details. Das Wohnzimmer mit integrierter, moderner Einbauküche und dem gemütlichen Laminatboden schaffen eine einladende Atmosphäre. Der großzügige Holzbalkon mit traumhaftem Blick auf die Alpen ist ein besonderes Highlight und lädt zum Entspannen ein. Das gepflegte Badezimmer mit Badewannendusche bietet zusätzlichen Komfort. Ein eigener Garagenstellplatz und ein praktischer Kellerabteil runden das Angebot ab. Die hervorragende Lage – nur 2 Minuten zur S-Bahn und 5 Minuten zum Rewe – macht die Wohnung besonders attraktiv.

## Ausstattung

Die ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine moderne und praktische Ausstattung. Das Wohnzimmer verfügt über einen hochwertigen Laminatboden und eine integrierte Einbauküche, die bei Bedarf übernommen werden kann. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Holzbalkon, der einen unverbauten Blick auf die Alpen bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewannendusche ausgestattet und das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Ein eigener Garagenstellplatz sowie ein Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine Kombination aus moderner Ausstattung und naturnaher Lage suchen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung am Wenzberg 15b in Icking, Bayern, besticht durch ihre idyllische Lage im Isartal mit malerischem Alpenpanorama. Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

**Einkaufsmöglichkeiten:** Ein Rewe-Supermarkt ist in nur 5 Gehminuten erreichbar. Zusätzlich finden Sie in der Umgebung weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte wie dm und ROSSMANN.

**Bildungseinrichtungen:** Icking verfügt über eine Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Wolfratshausen und Starnberg vorhanden und durch die gute Verkehrsanbindung leicht zu erreichen.

**Gesundheitsversorgung:** In der Umgebung stehen Ihnen Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken zur Verfügung. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Wolfratshausen, etwa 10 Autominuten entfernt.

**Freizeit und Erholung:** Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Der nahegelegene Starnberger See bietet zudem vielfältige Wassersportmöglichkeiten.

Die Nähe zur S-Bahn-Station Icking, die in nur 2 Gehminuten erreichbar ist, ermöglicht eine schnelle Anbindung nach München und Umgebung. Insgesamt bietet die Lage der Wohnung eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

