

EXPOSÉ

*** Befristet - Exklusive 3 Zi-DG-Wohnung mit EBK, Loggien und TG-Einzel in Gronsdorf! ***



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 85540 Haar

Baujahr: 2020

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 73 m²

Nutzfläche (ca.): 14 m²

Nebenkosten (ca.): 295,- €

Warmmiete (ca.): 1.825,- €

Etage: 3

**Kaltmiete
€ 1.530,-**

Wegener Immobilien

Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> Haar

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1170004-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	2020
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	73 m²
Nutzfläche (ca.)	14 m²
Kaltmiete	1.530,- €
Nebenkosten (ca.)	295,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.825,- €
Kaution	4.590,- €
Etage	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Miete 80,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	20,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-11-24
Energieausweis gültig bis	23.11.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	15 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett

Heizung

Befeuerung

Haustiere

Keller (ca.)

Alt- / Neubau

Zustand

bezugsfrei ab

Fußbodenheizung

Fernwärme

nein

6 m²

Neubau

gepflegt

01.09.2026

> Dachgeschosswohnung

> Haar

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1170004-Gry4mH



Objektbeschreibung:

*** Befristet auf 1 Jahr ! Exklusive 3 Zi-DG-Wohnung mit EBK, Loggien und TG-Einzel in Parkside Gronsdorf! ***

---- Ideale Wohnung für Single / Paar ---- Ab 01.09.2026 verfügbar

Diese exklusive 3-ZI-DG-Wohnung mit Baujahr 2020 befindet sich in einer modernen Wohnanlage in städtische Architektur mit hochwertiger und komfortabler Ausstattung. Die Wohnanlage wurde nach moderner Bauweise erbaut und entspricht gehobenem Standard.

Diese exklusive DG-Wohnung besticht durch einen modernen, durchdachten Grundriss mit optimaler Raumausnutzung und viel Licht. Die Wohnung ist bequem von der Tiefgarage per Lift zu erreichen.

Die Wohnung wird befristet auf 1 Jahr angeboten ! Die Wohnung ist nicht möbliert !

*** Aufteilung der DG-Wohnung mit Quadratmetern siehe auch beiliegenden Grundriss:

Wohnen / Küche mit EBK, Diele, Abstellfläche , Duschbad mit Fenster, Schlafen , Kind/Arbeit, Loggia I + II

*** Eckdaten / Highlights zur DG-Wohnung ---- Baujahr 2020 - Moderne Wohnanlage in städtische Architektur mit hochwertiger und komfortabler Ausstattung

- + 3-Zimmer-DG- Wohnung , oberste 3. Etage / Lift
- + Wohnung ist bequem von der Tiefgarage per Lift zu erreichen
- + Ca. 73 m² Wohnfläche plus Nutzfläche
- + Moderner, durchdachter Grundriss mit offenen Küchenbereich
- + Küche mit hochwertiger EBK ausgestattet
- + Die EBK wird f. d. Mietdauer zur Verfügung gestellt (Keine Ablöse)
- + Wohnräume und Diele mit Parkett verlegt
- + Diele mit praktischem Einbauschränk
- + Loggia I ca. 9,96 m²/ 4,98 m² , teilweise verglast- Zugang vom Wohnen
- + Loggia II ca. 5,38 m² / 2,69 m² - Zugang von SZ + Kind/Arbeit
- + Duschbad mit Fenster und WMA
- + Regulierbare Fußbodenheizung mit Raumthermostaten und Wohnraumlüftung
- + Homeoffice ? = Schnelles Internet - Glasfaser - LAN-Dosen vorhanden
- + Energieausweis Fernwärme mit Werteklasse A+
- + Keller mit Strom und Licht + TG-Einzelstellplatz mit Stromanschluss
- + Wohnanlage: Schön gestalteter, grüner Innenhof
- + uvm.

- + Der Mieter erhält einen befristeten Mietvertrag - 1 Jahr
- + Kein Index - kein Staffelmietvertrag
- + Keine Haustiere erlaubt
- + Die Kautions beträgt 3 Kaltmieten
- + Der Energieausweis mit Werteklasse A+ liegt bei der Besichtigung vor

+ Verfügbar ab 01.09.2026

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.530 EUR + EUR 295 Nebenkosten (Heizung + WW sind in den Nebenkosten enthalten) + 80 EUR TG-Stellplatz = Gesamtmiete monatlich 1.905 EUR

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich!

Lagebeschreibung:

*** Exklusive 3 Zi-DG-Wohnung mit EBK, Loggien und TG-Einzel in Parkside Gronsdorf! ***

Dieses Objekt befindet sich in 85540 Haar (Ortsteil Gronsdorf) in der Heimgartenstraße. Der Ortsteil befindet im östlichen Landkreis München und grenzt an die Messestadt Riem am Gelände des ehemaligen Flughafens Riem.

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station Gronsdorf (S4 / S6), welche Sie in ca. 15 Minuten zum Marienplatz bringt. Mit dem Auto erreichen Sie das Münchner Umland, sowie die Stadt München in wenigen Minuten. Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Der nahegelegene REWE kann zu Fuß erreicht werden.

Sonstiges:

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service!
Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Haar

> 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1170004-Gry4mH



Wohnen



Loggia



Wohnzimmer



Küche



Große Loggia



Küche EBK

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1170004-Gry4mH



Schlafzimmer_



Kind Arbeit



Schlafen



Außenansicht



Schlafzimmer



Tiefgarage

Eckdaten

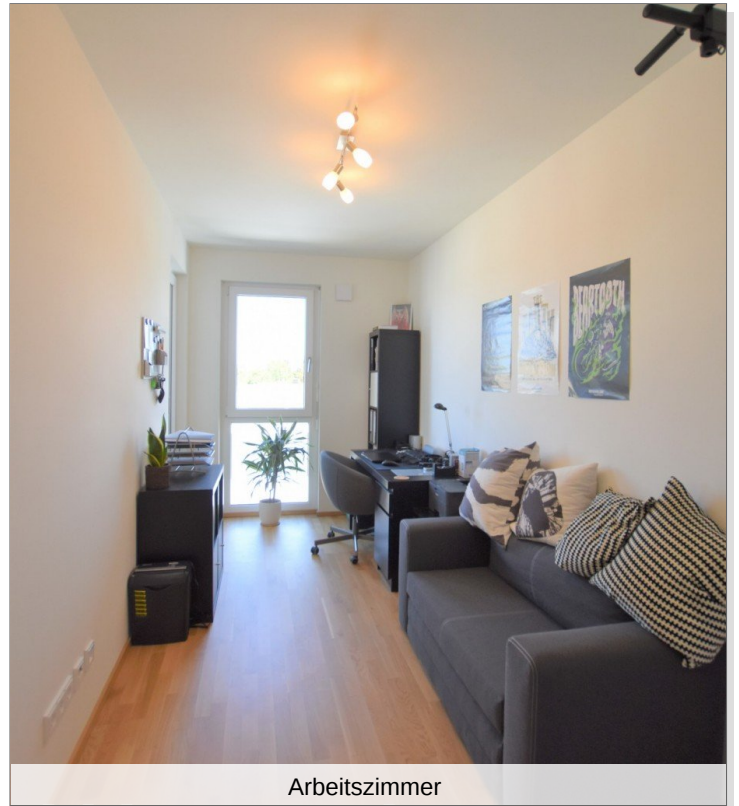
- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1170004-Gry4mH



Außenbereich



Arbeitszimmer



Balkon



Eingang

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170004-Gry4mH



Flur Eingang



Duschbad mit WMA

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haar
- > 3 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170004-Gry4mH



