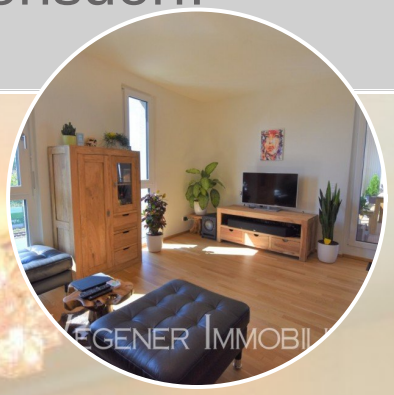
EXPOSÉ

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



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 85540 Haar

Baujahr: 2020

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 73,10 m²

Nutzfläche (ca.): 14 m²

Nebenkosten (ca.): 295,- €

Warmmiete (ca.): 1.715,- €

Etage: 3

VERMIETET
€ 1.420,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	85540 Haar
Baujahr	2020
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	73,10 m²
Nutzfläche (ca.)	14 m²
Kaltmiete	1.420,- €
Nebenkosten (ca.)	295,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.715,- €
Kaution	4.260,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Garage	Miete 80,- € / Anzahl 1
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	Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Haustiere	nein
Keller (ca.)	6 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.09.2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH

Objektbeschreibung:

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

---- Ideale Wohnung für Single / Paar ---- Ab 01.09.2026 verfügbar - Befristet bis 06/2028

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 bis 06/2028 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 Einbauschrank
+ 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
+ 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 - bis 06 / 2028
+ Kein Index - kein Staffelmietvertrag
+ Keine Haustiere erlaubt
+ Die Kaution beträgt 3 Kaltmieten
+ Der Energieausweis mit Werteklasse A+ liegt bei der Besichtigung vor
+ Verfügbar ab 01.09.2026

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.420 EUR + EUR 295 Nebenkosten (Heizung + WW sind in den Nebenkosten enthalten) + 80 EUR TG-Stellplatz = Gesamtmiete monatlich 1.795 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 Einkaufmöglichkeiten 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH

Wohnen

Küche EBK

Wohnzimmer

Loggia

Wohnen Essen

Überdachte Loggia

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH

Schlafzimmer

Arbeitszimmer

Schlafen

TG Einzel

SZ

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH

Innenhof

Kind Arbeit

Balkon

Duschbad mit Fenster u. WMA

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH

Flur Diele

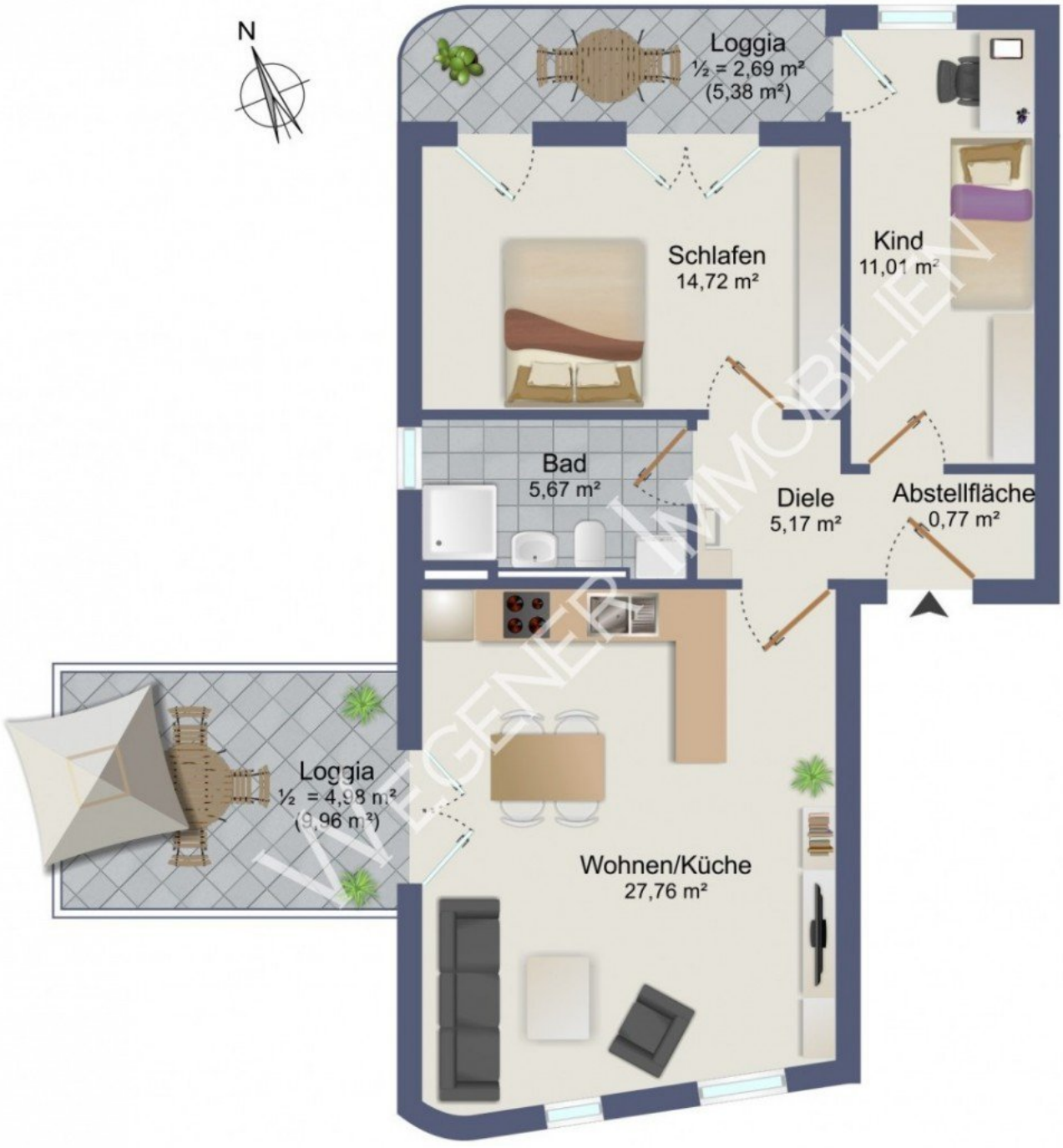
Flur mit Einbauschrank

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH



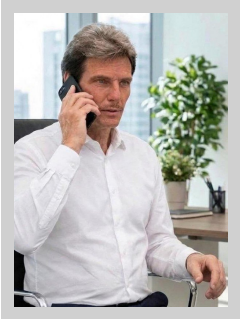
Grundriss_Gronsdorf_DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Haar
> 3 Zimmer
> 73,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1187-Gry4mH

Ansprechpartner:



Herr Mario Wegener

Telefon:
Mobil: +49 171 8007020
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V)

Firmendaten:

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr
Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de
Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering
Truderinger Str. 296 - 81825 München
Öffnungszeiten in Trudering:
Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach Absprache)

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026