

# WOLFRATSHAUSEN: ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT IN SEHR RUHIGER LAGE!



82515 Wolfratshausen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.330,00 EUR

Scout-ID: 138137353



#### Ihr Ansprechpartner:

Inis Grüning Immobilien

Herr Bruno Sedlbauer

E-Mail: [info@igi-immo.de](mailto:info@igi-immo.de)

Tel: +49 179 1251866

Web: <http://www.igi-immo.de>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1994
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1994
Bezugsfrei ab:	01.02.2023
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 200,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 65,00 EUR  
Kautions: 2.260,00 EUR

# WOLFRATSHAUSEN: ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT IN SEHR RUHIGER LAGE!



82515 Wolfratshausen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	71,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.330,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Verfügbar ab 01.02.2023

Im Alleinauftrag bieten wir diese gepflegte und romantische 3 Zimmer Wohlfühlwohnung mit Süd-West-Loggia in einem Mehrfamilienhaus in begehrtter und sehr ruhiger Lage von Wolfratshausen zur Vermietung an.

Die Wohnung überzeugt mit einem individuellen und modernen Raumprogramm sowie einer lichtdurchfluteten Atmosphäre. Der zukünftige Mieter betritt über eine großzügige Diele die wunderschön geschnittene Wohnung. Linker Hand befinden sich das moderne Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster sowie die gemütliche Wohnküche mit Einbauküche, die alles bietet, was das Herz begehrt. Das WC befindet sich separat auf der gegenüberliegenden Seite der Diele. Geradeaus betreten Sie zwei freundliche Schlafzimmer. Folgen Sie der Diele weiter nach rechts, gelangen Sie in das großzügige, lichtdurchflutete, offene Wohnzimmer mit großen Fensterelementen und der angrenzenden wunderschönen Loggia mit Süd-West Lage, von der Sie einen tollen Blick über die Dächer der Stadt genießen können. Die Wohnimmobilie ist sehr gepflegt und entspricht dem neuesten Standard. Ein Keller und ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz runden das Mietangebot harmonisch ab. Die Mietwohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare mit einem Kind.

## Ausstattung:

- Alle Wände sind inzwischen weiß gestrichen worden
- Moderne und sehr gepflegte Wohlfühlwohnung mit vielen Fensterelementen und gemütlichen Dachschrägen im 3. Stock
- Kein Lift
- Fußbodenheizung
- Große Loggia
- Lichtdurchflutetes, großzügiges Wohnzimmer
- Freundliches Schlafzimmer
- Helles Kinderzimmer
- Gemütliche Wohnküche mit Einbauküche (Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank-Kombi) ist bereits im Mietpreis enthalten
- Modernes, weiß gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Separates WC
- Schöne, große Diele
- Die Pflege des Treppenhauses und der Außenanlagen erfolgt durch einen Hausmeisterservice, die Kosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten
- Die Böden sind aus sehr gepflegten Laminat und Fliesen
- Keller
- Ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz für 65,- EUR, bereits im Mietpreis enthalten
- Fahrradraum
- Tierhaltung: Katze oder kleiner Hund nur nach vorheriger Vereinbarung

## Lage:

Die sympathische Wohnung befindet sich in sehr ruhiger und begehrtter Lage von Wolfratshausen.

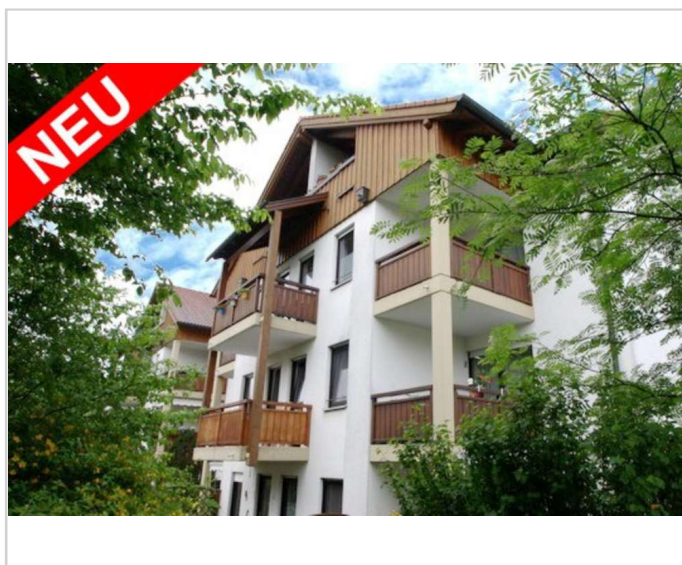
### WOLFRATSHAUSEN:

Die sympathische Kleinstadt verfügt über ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, beste medizinische Versorgung und hervorragende Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren. Das attraktive Freizeitangebot mit See und Bergen bietet beispielsweise auch wunderbare Radwege an den Flüssen entlang. Wolfratshausen ist von München aus mit dem Auto über die A95 München-Garmisch-Partenkirchen innerhalb von ca. 20 Minuten erreichbar und die Gegend ein beliebtes Ausflugsziel. Geretsried bietet fast alles, was Ihr Herz begehrt: Restaurants, Inlokale und nicht zuletzt die vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Region gehört zu den favorisiertesten Wohnorten der Republik. Hier ist man Mensch unter den Bewohnern, die den Slogan "leben, wo andere Urlaub machen", fest verinnerlicht haben. Der Ort verfügt über sehr gute Busverbindungen nach Bad Tölz und Geretsried und bildet die Endstation der S-Bahnlinie S7. Die Strecke wird 20 minütlich frequentiert und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit Münchens.

## Sonstiges:

Bitte rufen Sie uns doch einfach an - Ihr Ansprechpartner, Herr Bruno Sedlbauer, freut sich auf Ihren Anruf und steht Ihnen unter der Telefon-Nummer 0179 - 12 51 866 sehr gerne zur Verfügung.

Oder schreiben Sie uns eine Email unter Angabe Ihrer Kontaktdaten an [info@igi-immo.de](mailto:info@igi-immo.de) und wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.



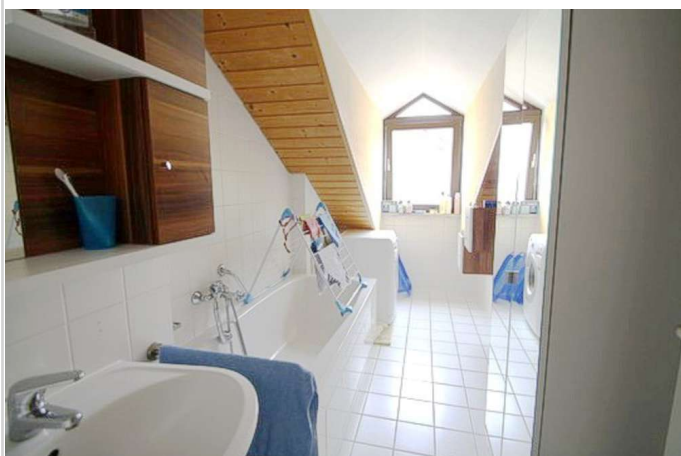
Wunderschönes Mehrfamilienhaus

## WOLFRATSHAUSEN: ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT IN SEHR RUHIGER LAGE!

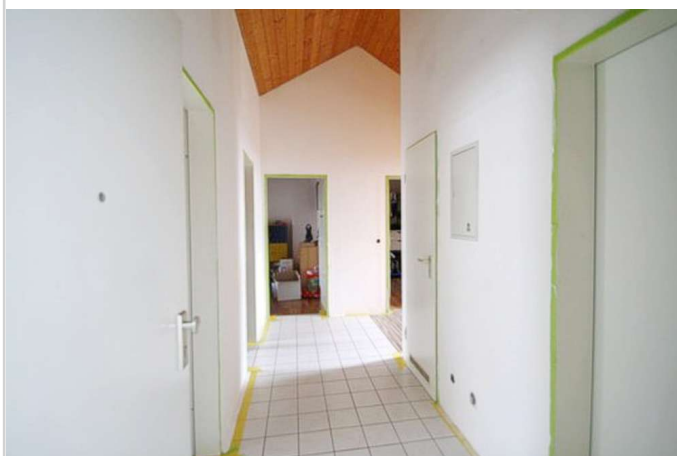


82515 Wolfratshausen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.330,00 EUR



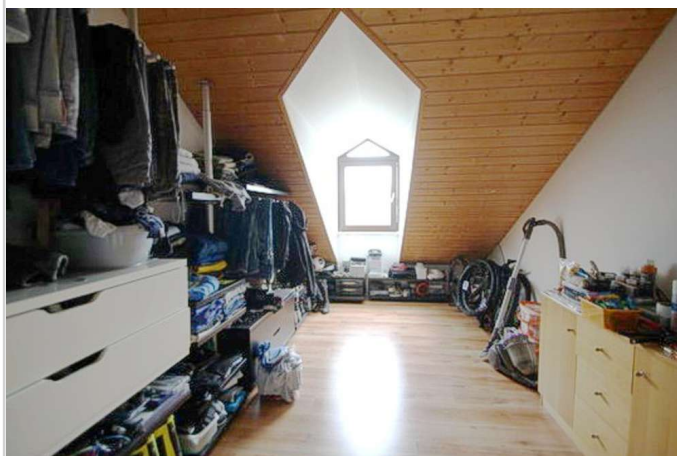
Modernes Badezimmer m. Fenster



Großzügige helle Diele



Diele weitere Ansicht



Freundliches Schlafzimmer

## WOLFRATSHAUSEN: ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT IN SEHR RUHIGER LAGE!



82515 Wolfratshausen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.330,00 EUR



Gepflegtes helles Treppenhaus



Loggia mit Traumaussicht



Loggia Süd-West Lage



Wohnzimmer weitere Ansicht

# WOLFRATSHAUSEN: ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT IN SEHR RUHIGER LAGE!



82515 Wolfratshausen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.330,00 EUR



Wohnzimmer weitere Ansicht



Helles Kinderzimmer



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Wohnküche mit Einbauküche

# WOLFRATSHAUSEN: ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT IN SEHR RUHIGER LAGE!

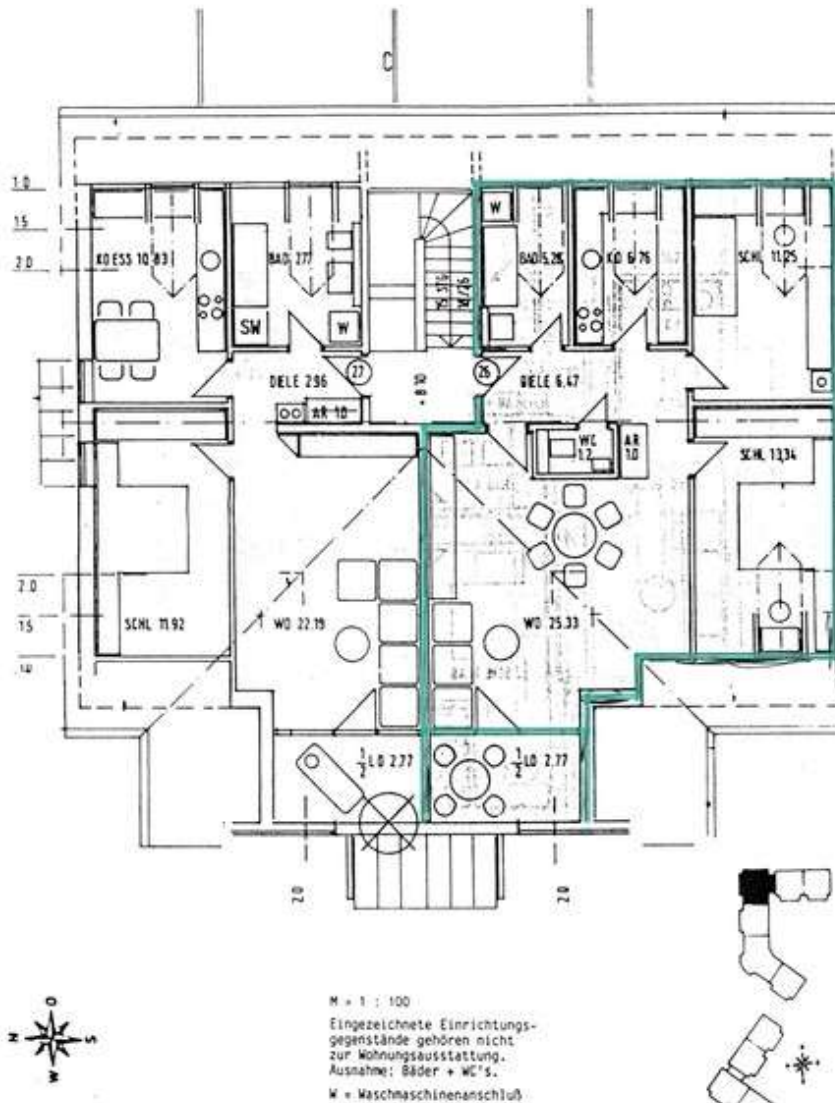


82515 Wolfratshausen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.130,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.330,00 EUR

## HAUS C DACHGESCHOSS

3-Zimmer-Wohnung Nr. 26  
Wohnfläche brutto 70,63 m<sup>2</sup>  
./f. 3 + Putz 2,12 m<sup>2</sup>  
+ 1/2 Loggia 2,77 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche 71,28 m<sup>2</sup>



Grundriss