

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.350,00 EUR

Scout-ID: 165090570



Ihr Ansprechpartner:

Inis Grüning Immobilien
Frau Inis Sedlbauer Grüning
E-Mail: info@igi-immo.de
Tel: +49 1577 1952561
Web: <http://www.igi-immo.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Bezugsfrei ab:	01.04.2026
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Nebenkosten: 250,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
enthalten:
Kautions- oder
Genossenschaftsanteile: 6.300 €

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	172,00 m²
Kaltmiete:	2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.350,00 EUR

Objektbeschreibung:

Im Alleinauftrag bieten wir diese moderne und sehr gepflegte Wohnung über 2 verbundene, eigene Etagen mit Süd-Balkon und sehr großem Garten mit Holzhütte, Pavillon und 3 Obstbäumen in traumhafter und ruhiger Lage von Thanning zur Miete an. Mietbeginn 01.04.2026 oder nach Vereinbarung.

Wenn Sie etwas Besonderes suchen, dann sollten Sie nicht zögern. Die freundliche und überaus gemütliche Wohnung in einem sehr gepflegten Zweifamilienhaus überzeugt mit ihrem intelligenten Raumangebot und viel Platz. Über einen eigenen Zugang mit Außentreppe betreten Sie die geräumige Diele. Diese erschließt rechts das Gäste WC, linker Hand eine praktische Speisekammer sowie einen großen Raum für die Garderobe, die auch Platz und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner bietet. Zu erwähnen wäre, dass im Untergeschoss des Hauses ein Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung steht und der Raum somit auch anderweitig genutzt werden kann. Folgen Sie der Diele weiter nach rechts, gelangen Sie rechter Hand in das geräumige Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster, geradeaus in das erste der Schlafzimmer, welches aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird, und links in das freundliche Haupt-Schlafzimmer mit Balkonzutritt. Der Diele geradeaus folgend, gelangen Sie in das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich, großen Fensterelementen, einem extra Holzofen für gemütliche Stunden, dem direkt begehbaren großen Süd-Balkon und der offenen modernen Küche, die alles bietet, was das Herz begehrt und deren Nutzung bereits in der Miete enthalten ist. Der Raum öffnet sich nach oben über eine geschwungene Holzterrasse in die 2. Etage der Wohnung mit einem weiteren, großen offenem Wohnzimmer und extra Holzofen, sowie 2 Schlafzimmern, die sich beispielsweise auch sehr gut als Büro eignen würden und einem Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC.

Ein großer, eigener und abgeschlossener Keller, ein weiterer Kellerraum/Werkstatt mit Waschmaschinenanschluss, eine Einzelgarage und zwei Stellplätze, die bereits in der Miete enthalten sind, direkt auf dem Grundstück, runden das Komplettpaket harmonisch ab. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Kindern oder Paare.

Ausstattung:

- Sonnengenuss den ganzen Tag über
- Großer Süd-Balkon mit weitem Blick ins Grüne und die Alpen
- Sehr großer eigener Garten mit Gartenhütte, Pavillon und kleinem Obstbaumbestand
- Moderne Holzpellets-Zentral-Heizung
- 2 extra Holzöfen
- Böden aus Echtholzparkett und Fliesen
- Große offene Küche mit moderner EBK
- 2 moderne Badezimmer mit Fenster
- Großzügiger lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche, Zugang zum großen Balkon in Südlage und wunderschönem Aufgang in die 2. Ebene der Wohnung mit weiteren 3 Räumen
- Großer eigener abgeschlossener Keller, ein weiterer Kellerraum
- Gemeinschaftswaschraum

- Eine Einzelgarage, zwei Stellplätze, direkt auf dem Grundstück, bereits im Mietpreis enthalten
- SAT TV

Lage:

Die moderne Wohnung befindet sich in einmaliger und sehr ruhiger Lage direkt am Herzen der Natur.

Thanning ist ein Gemeindeteil von Egling im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und liegt circa einen Kilometer östlich von Egling an der Staatsstraße 2070.

Thanning ist über Staatsstraßen gut an das Autobahnnetz angebunden.

Thanning selbst hat keine direkte Autobahn, aber es liegt nahe an der

A95 (München-Garmisch-Partenkirchen), die über die Anschlüsse Starnberg oder Wolfratshausen erreichbar ist, sowie an der A99 (Autobahnring München) für Umfahrungen, die in der Nähe vorbeiführt, und die A92 (Richtung Flughafen/München), wobei die St2070 eine wichtige Staatsstraße in der Region ist, die Thanning mit umliegenden Orten wie Egling verbindet.

Sonstiges:

Bitte rufen Sie uns doch einfach an - Ihre Ansprechpartnerin, Frau Inis Sedlbauer Grüning, freut sich auf Ihren Anruf und steht Ihnen unter der Telefon-Nummer 01577 - 195 25 61 sehr gerne zur Verfügung.

Oder sprechen Sie uns auf die Mailbox bzw. schreiben uns eine Email unter Angabe Ihrer Kontaktdaten, unbedingt Handy Nr. angeben, an info@igi-immo.de und wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Die im Exposé enthaltenen Fotos und Texte sind lt. §2 UrhG urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht von Dritten verwendet werden.

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Gepflegtes Zweifamilienhaus



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Essbereich

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Wohnzimmer mit Essbereich



Küche mit Blick ins Wohnzimmer



Küche mit moderner EBK



Blick aus Küche

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Balkon in Südlage



Balkon in Südlage



Blick in die schöne Natur



Eingangsbereich

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Diele



Diele



Gäste WC



Badezimmer

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer andere Ansicht



Haupt-Schlafzimmer mit Balkon

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Speisekammer



Garderobe/Waschraum



Wohnzimmer Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Dachgeschoss Schlafzimmer



Dachgeschoss Schlafzimmer



Dachgeschoss Badezimmer



Großer eigener Keller

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Kellerraum mit Waschm. Anschl.



Zugang zum eigenen Gart



Eigener Garten



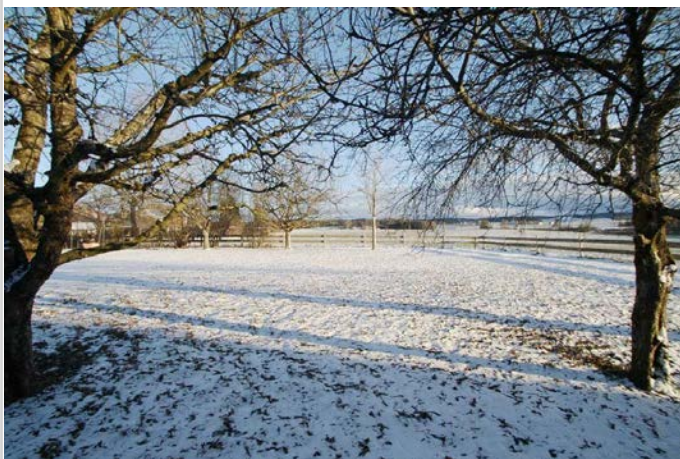
Eigener Garten

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Eigener Garten



Eigener Garten



Einzelgarage in Miete enthält.



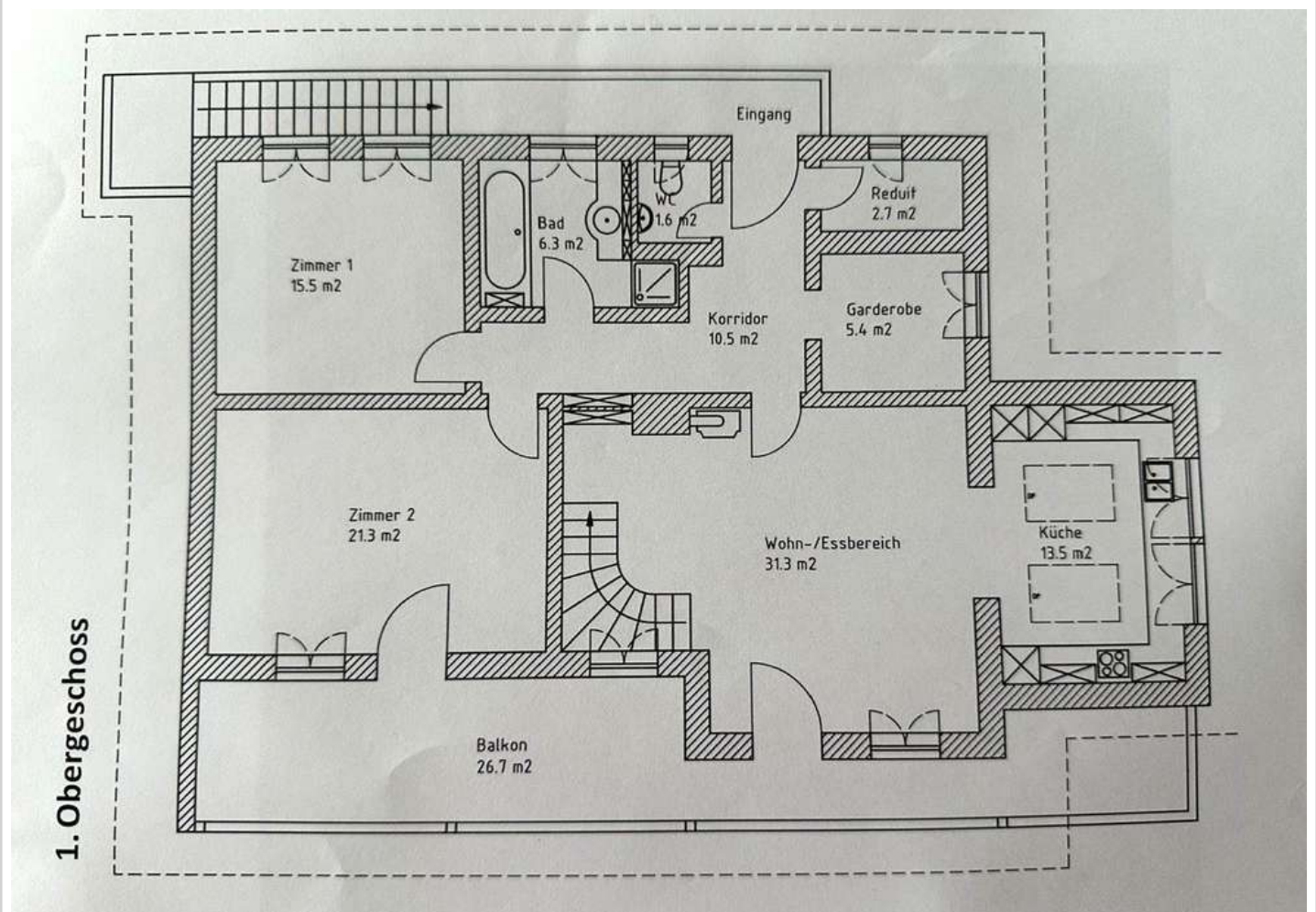
Zwei Stellplätze in Miete enth

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



OG-Grundriss

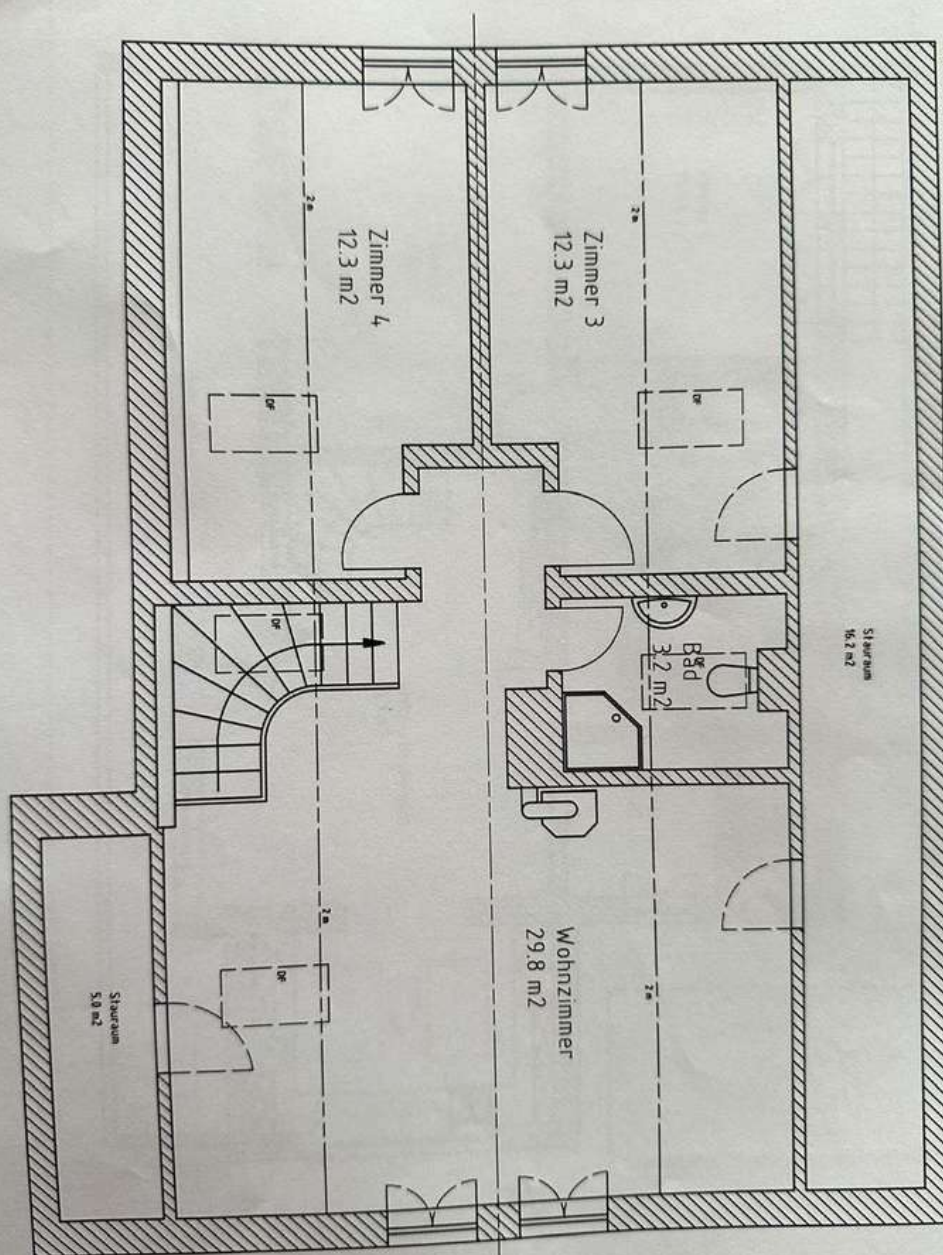
Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR

2. Obergeschoss



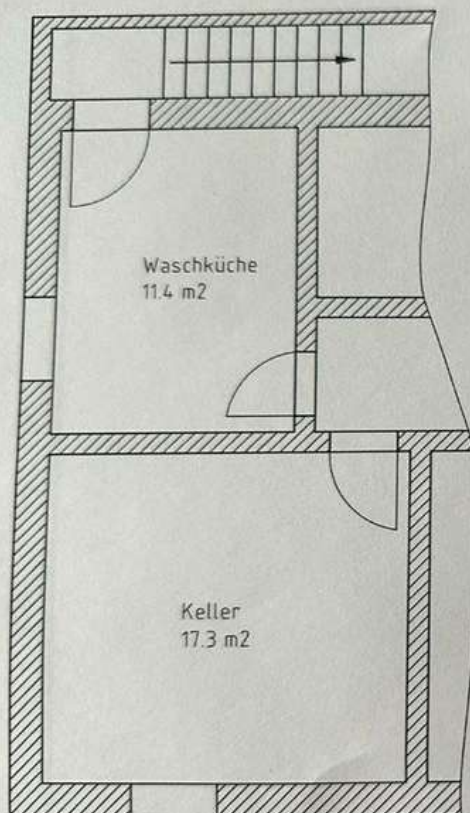
DG-Grundriss

Wunderschöne 2 Etagen Wohnung mit Balkon und großem Garten in traumhafter Lage!



82544 Thanning

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 172,00 m²
Kaltmiete: 2.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.350,00 EUR



Keller

Wohnfläche mit Berücksichtigung der
Dachschräge (50% unter 2m Höhe) und
50% Balkonanteil:
EG = 108.1 m²
Balkon = 13.3 m²
OG = 57.6 m²
Total: 179 m²

Grundfläche (ohne Berücksichtigung
der Dachschräge und Balkon):
EG = 108.1 m²
Balkon = 26.7 m²
OG = 74.1 m²
Total: 209 m²

Keller/Waschküche: 28.7 m²
Stauraum OG: 16.2 m²

Garten: 720 m²
Pavillion 16 m²

KG-Grundriss