

# TOLLES ANGEBOT - MODERNE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT SONNENTERRASSE UND GROSSEM GARTEN!



82515 Wolfratshausen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR

Scout-ID: 136197007



## 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:	Terrassenwohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2014
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	74,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2014
Bezugsfrei ab:	01.11.2025
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten: 200,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 60,00 EUR  
Kautiön: 3.315 Euro

# TOLLES ANGEBOT - MODERNE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT SONNENTERRASSE UND GROßEM GARTEN!



82515 Wolfratshausen

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.400,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Im Alleinauftrag bieten wir diese moderne 2 Zimmer Wohnung mit wunderschöner Sonnenterrasse in Süd-West-Lage mit großem 245 m² Garten in sehr ruhiger und begehrter Lage von Wolfratshausen zur Vermietung an. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Innenlage einer neuwertigen Immobilie.

Die lichtdurchflutete Wohnung in einer sehr modernen Wohnanlage in ruhiger Innenlage überzeugt mit ihrem intelligenten Raumangebot, viel Licht und sehr hochwertiger Ausstattung. Die Wohnung wird energiesparend mit einer Gaszentral-Heizung beheizt. Die schöne Diele erschließt rechts das moderne, weiß geflieste Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Geradeaus betritt der zukünftige Mieter das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche, großen Fensterelementen sowie Zugang zur Sonnenterrasse und Garten mit Süd-West-Lage und links das freundliche und helle Schlafzimmer mit weiterem Gartenzugang. Der offene Küchenbereich mit moderner und hochwertiger Einbauküche ist mit allem ausgestattet, was das Herz begehrt.

Die Böden sind mit sehr hochwertigen Echtholz- und Fliesenboden ausgestattet und alle Fenster verfügen über Außenrollen.

Ein im Untergeschoss befindlicher eigener Keller, ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz, ein Fahrradraum, Trockenraum, DSL und Kabel TV sowie ein moderner Aufzug in alle Etagen, runden das Angebot harmonisch ab.

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare. Die Wohnung ist frisch renoviert. Spätestmöglicher Einzugsstermin 01.12.2025

## Ausstattung:

- Neubau 2014
- Sehr hochwertige Ausstattung
- Wunderschöne Sonnenterrasse mit 245 m² Garten in Süd-West-Lage, Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit offener, hochwertiger Einbauküche (Küchennutzungsgebühr 35,- € monatlich)
- Barrierefrei
- Aufzug in allen Etagen
- Dreifachverglaste, absolut schalldichte große Fenster und Bodenfenster
- Außenrollen an allen Fenstern
- Modernes, weiß gefliestes Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- Gartenhäuschen
- Außendämmung der Fassaden nach neuestem Standard
- Sehr hochwertige Echtholz- und Fliesenböden
- DSL
- Kabel TV
- Reinigung und Pflege des Treppenhauses erfolgt durch einen Hausmeisterservice
- Ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz mit Komfortzugang
- Fahrradraum
- Trockenraum
- Tierhaltung: Nein

- Nichtraucher in der Wohnung erwünscht
- Die Wohnung eignet sich aufgrund der Rahmenbedingungen insbesondere für Singles oder Paare

## Lage:

Die sympathische Wohnung befindet sich in sehr ruhiger und begehrter Lage von Wolfratshausen mit ca. 4 Gehminuten zum Bahnhof der Endhaltestelle S7.

### 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:

Gefällt Ihnen unser Angebot?

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 an [info@igi-immo.de](mailto:info@igi-immo.de), wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

## TOLLES ANGEBOT - MODERNE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT SONNENTERRASSE UND GROßEM GARTEN!



82515 Wolfratshausen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.400,00 EUR



Modernes Wohnen



Kleine Moderne Wohnanlage



Schöne Diele



Helle Diele

## TOLLES ANGEBOT - MODERNE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT SONNENTERRASSE UND GROßEM GARTEN!



82515 Wolfratshausen

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.400,00 EUR



Wohnzimmer m. offener Küche



Wohnzimmer weitere Ansicht



Freundliches Schlafzimmer



Badezimmer mit Fenster



## TOLLES ANGEBOT - MODERNE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT SONNENTERRASSE UND GROßEM GARTEN!



82515 Wolfratshausen

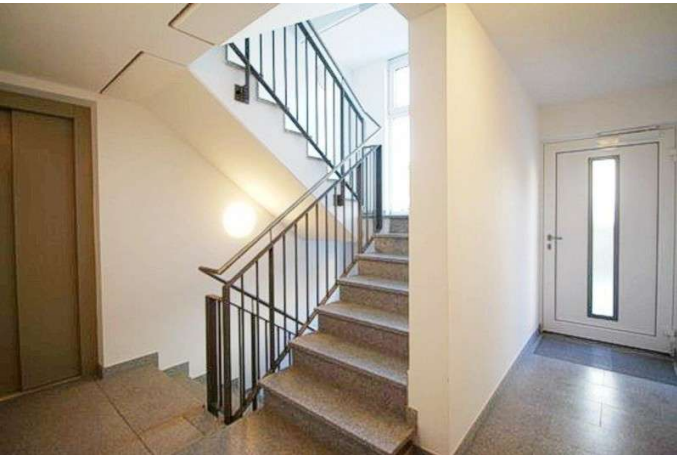
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.400,00 EUR



Badezimmer weitere Ansicht



Weitere Ansicht Diele



Gepflegtes Treppenhaus



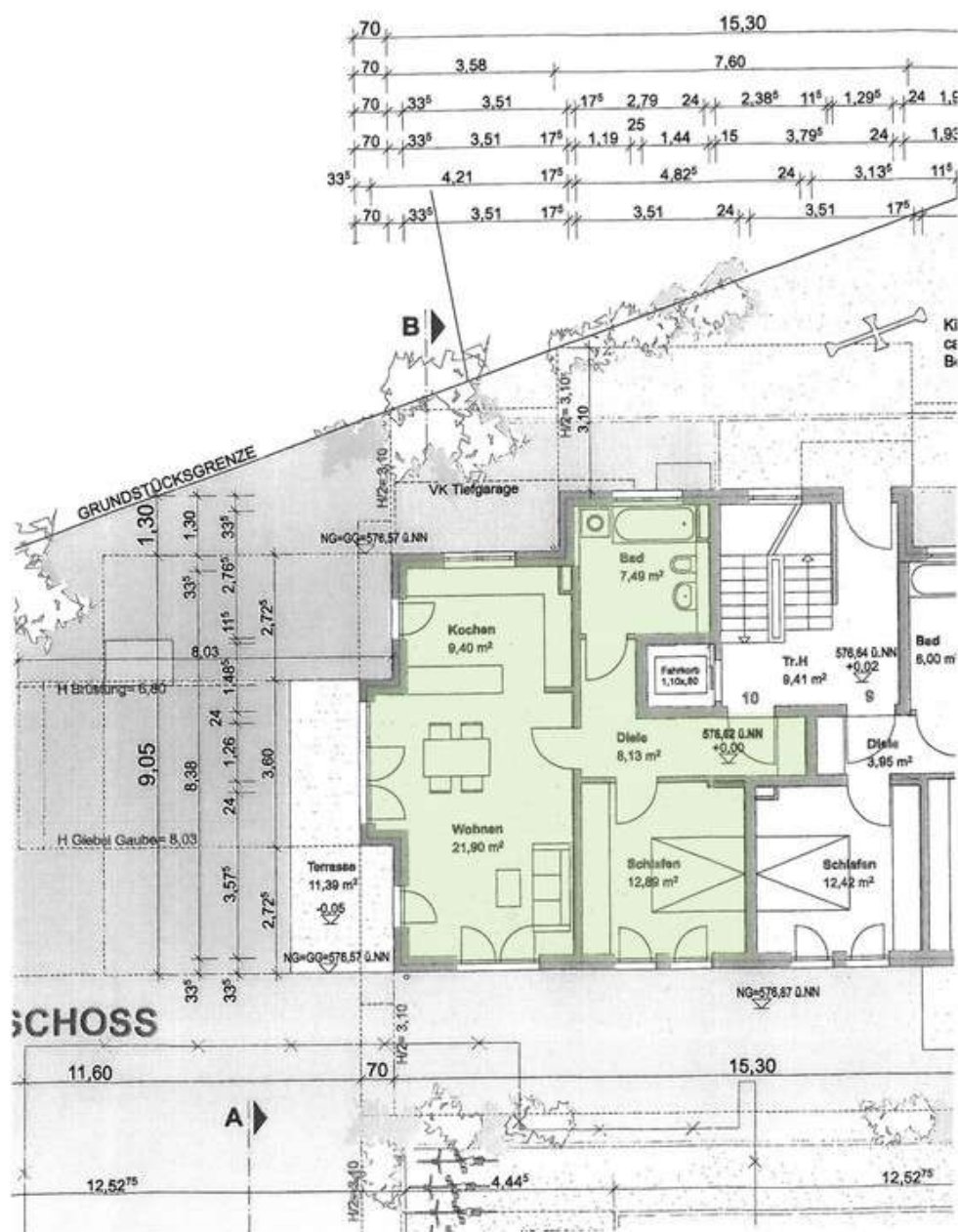
Treppenhaus mit Lift

# TOLLES ANGEBOT - MODERNE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT SONNENTERRASSE UND GROßEM GARTEN!



82515 Wolfratshausen

Zimmer: 2,00  
 Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



GrundrissG