

# 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

INIS GRÜNING  
IMMOBILIEN

#### 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	Nebenkosten: 200,00 EUR
Personenaufzug:	Ja	Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
Einbauküche:	Ja	enthalten:
Objektzustand:	Neuwertig	Garage/Stellplatz-Mietpreis: 60,00 EUR
Baujahr:	2014	Kaution: 3.315 Euro
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	

# 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

## Objektbeschreibung:

Im Alleinauftrag bieten wir diese moderne 2 Zimmer Wohnung mit wunderschöner Sonnenterrasse in Süd-West-Lage mit großem 245 m<sup>2</sup> 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 Waschmaschinenschluss. 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 begehrte. 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 Fahrraum, 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 Einzugstermin 01.12.2025

## Ausstattung:

- Neubau 2014
- Sehr hochwertige Ausstattung
- Wunderschöne Sonnenterrasse mit 245 m<sup>2</sup> 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 Waschmaschinenschluss
- Gartenhäuschen
- Außendämmung der Fassaden nach neuem Standard
- Sehr hochwertige Echtholz- und Fliesenböden
- DSL
- Kabel TV
- Reinigung und Pflege des Treppenhauses erfolgt durch einen Hausmeisterservice
- Ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz mit Komfortzugang
- Fahrraum
- 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 begehrte: 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

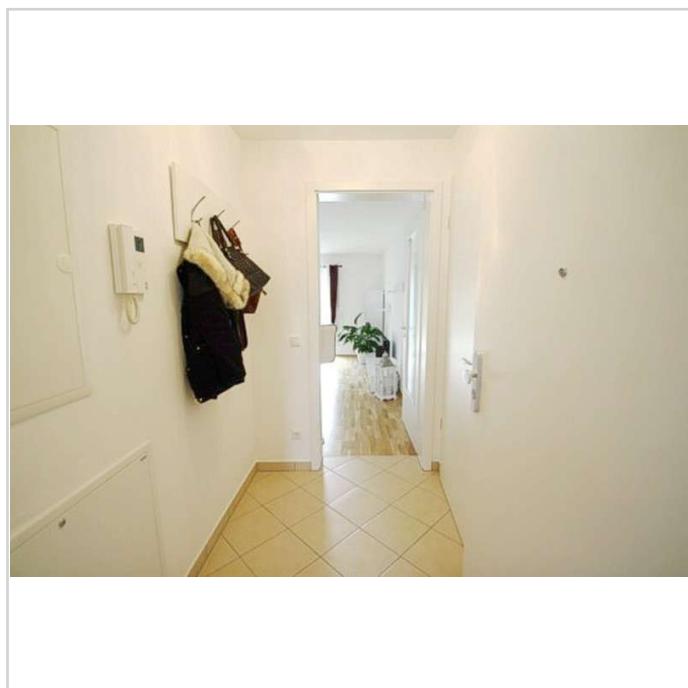
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamt miete: 1.400,00 EUR



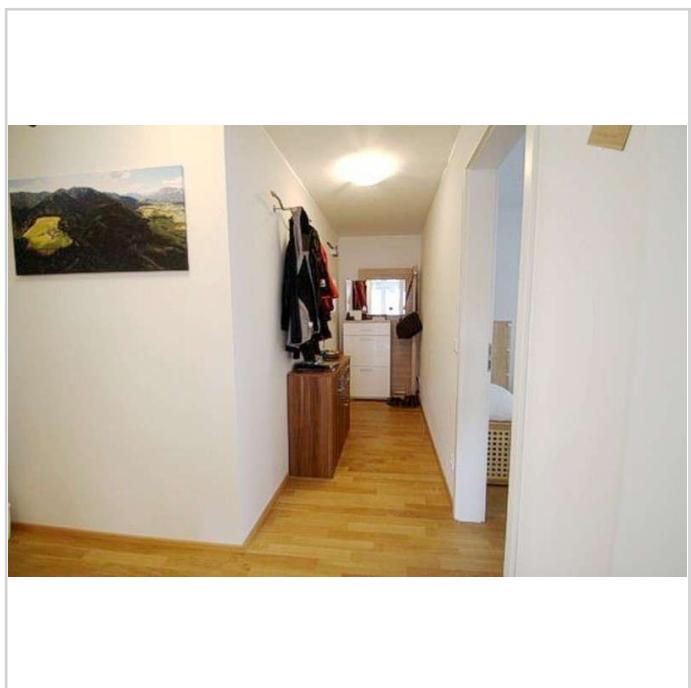
Modernes Wohnen



Kleine Moderne Wohnanlage



Schöne Diele



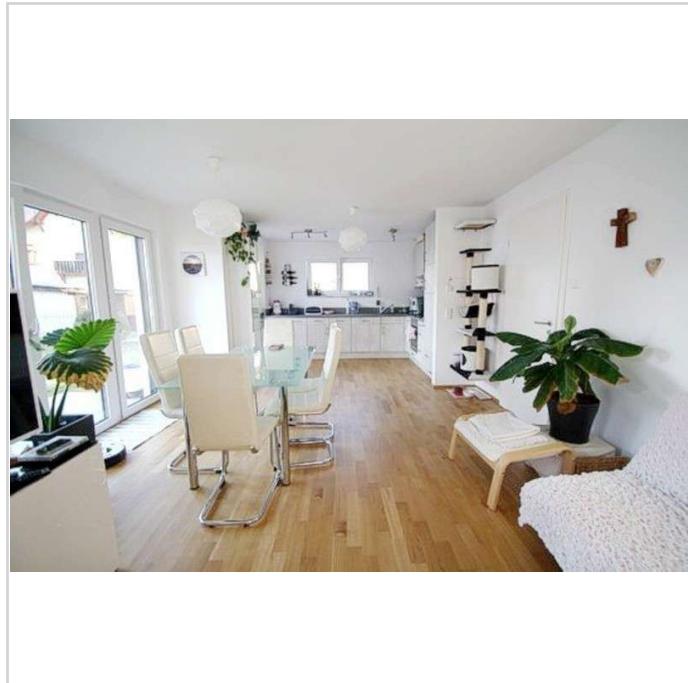
Helle Diele

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

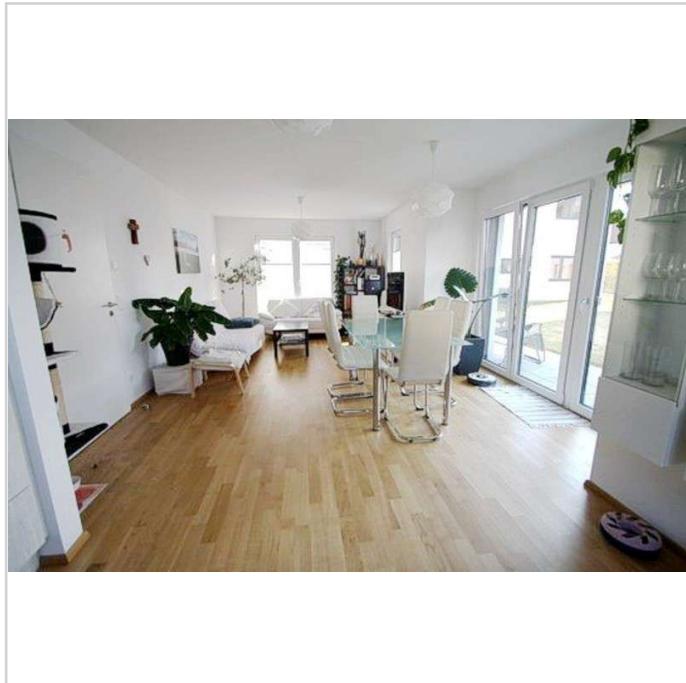


82515 Wolfratshausen

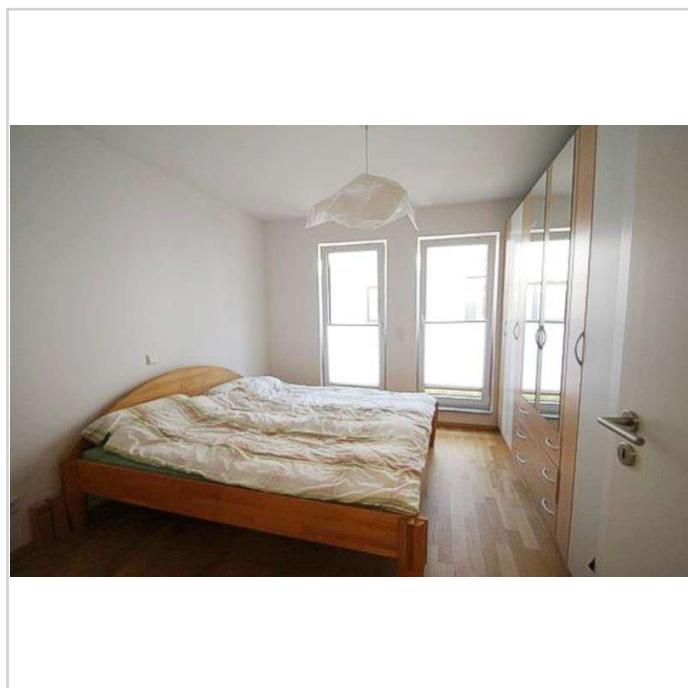
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



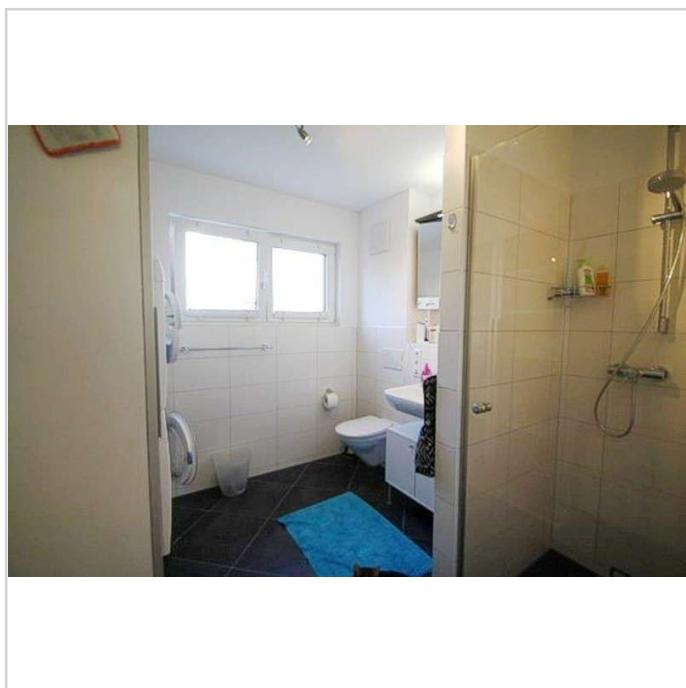
Wohnzimmer m. offener Küche



Wohnzimmer weitere Ansicht



Freundliches Schlafzimmer



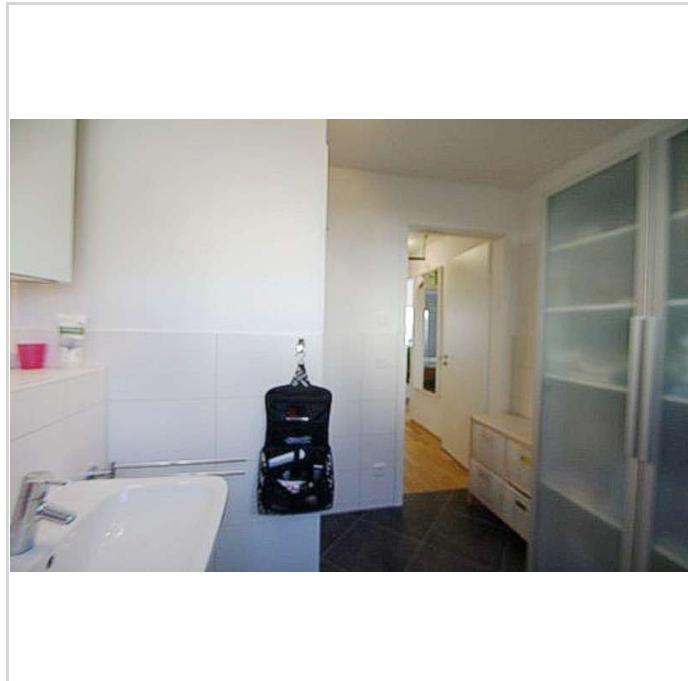
Badezimmer mit Fenster

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

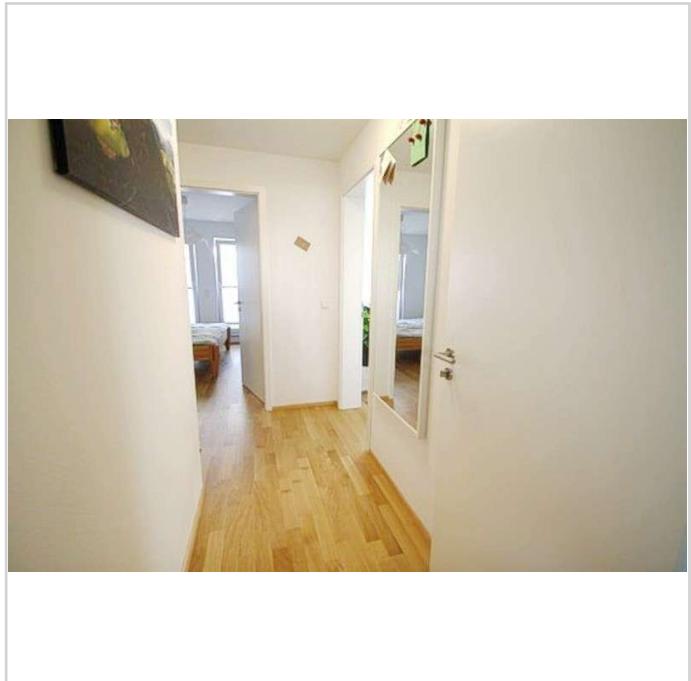


82515 Wolfratshausen

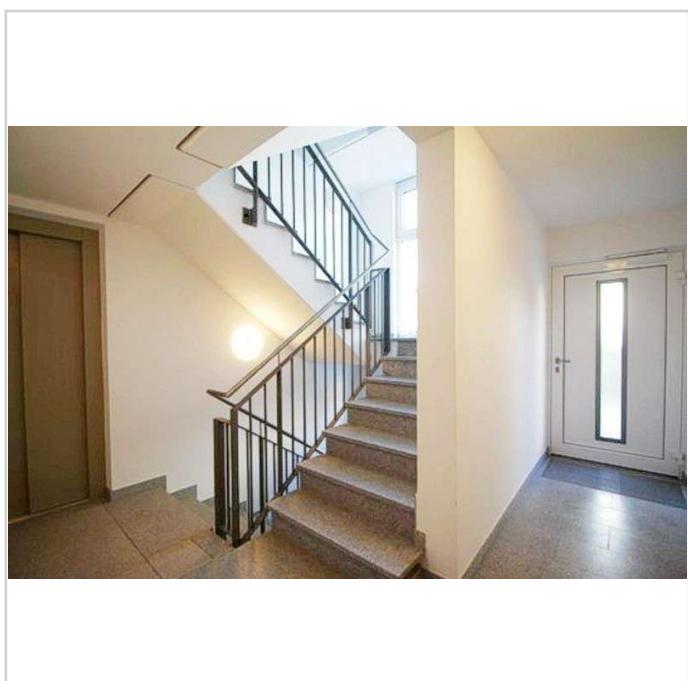
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 65,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.105,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamt miete: 1.400,00 EUR



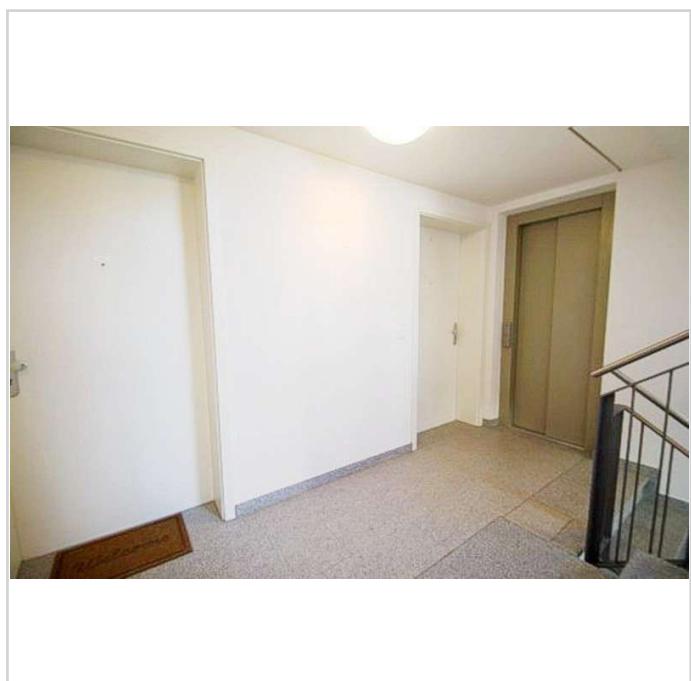
Badezimmer weitere Ansicht



Weitere Ansicht Diele



Gepflegtes Treppenhaus



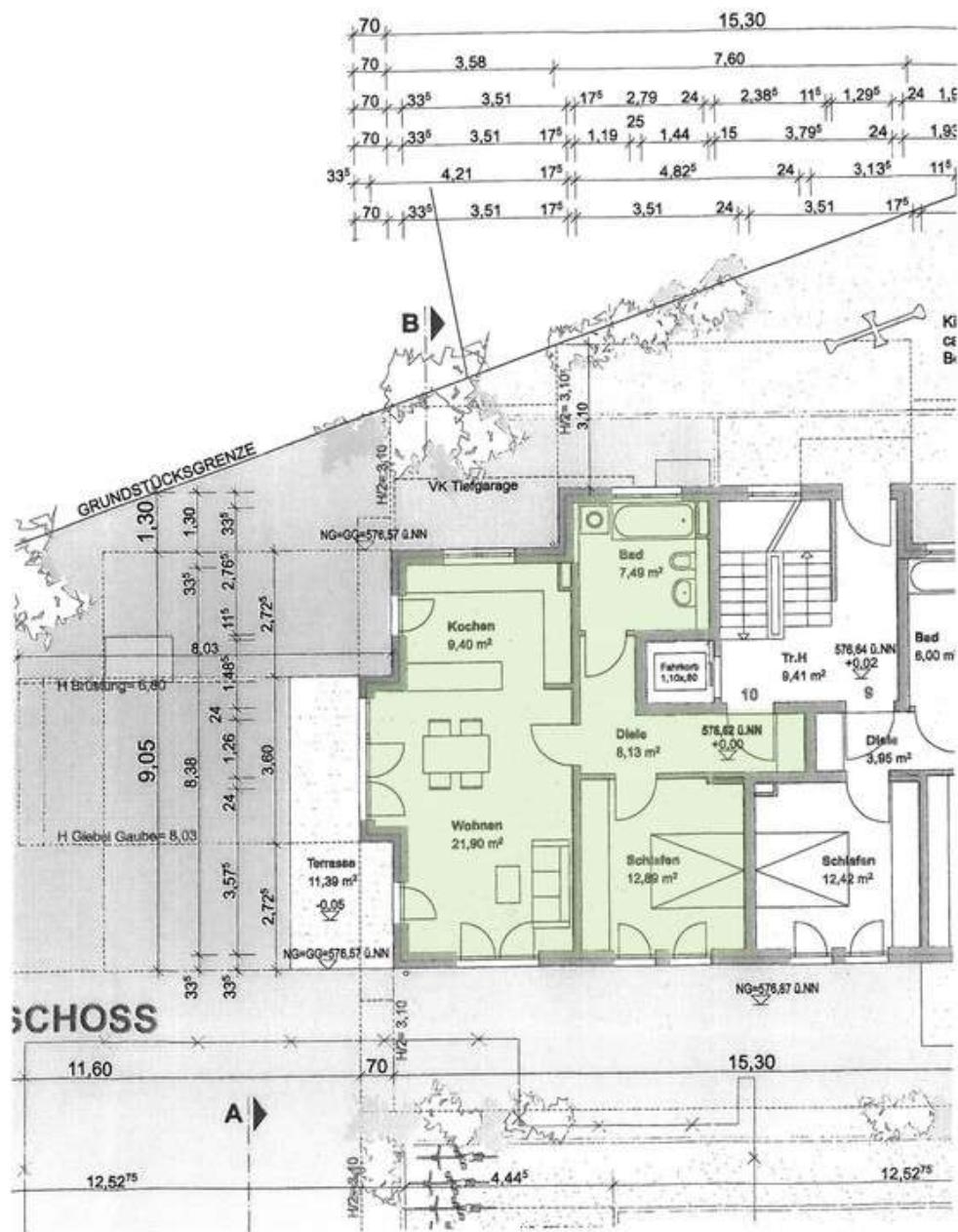
Treppenhaus mit Lift

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



82515 Wolfratshausen

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



## GrundrissG