

Ideal für Familien: Moderne 3-Zimmer Mietwohnung

82515 Wolfratshausen, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 14134-042



Wohnfläche ca.: **87,75 m²** - Gesamtfläche ca.: **92,89 m²** - Zimmer: **3** - Kaltmiete:
1.536,00 EUR



Ideal für Familien: Moderne 3-Zimmer Mietwohnung

Objekt ID	14134-042
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	82515 Wolfratshausen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	87,75 m ²
Gesamtfläche ca.	92,89 m ²
Zimmer	3
Wesentliche Energieträger	Gas, Blockheizkraftwerk
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 100 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	ca. 01.05.23
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Fahrradraum, Massivbauweise, Parkettboden, Personenaufzug
Kaution	4.908,00 EUR
Kaltmiete	1.536,00 EUR
Betriebskosten brutto	254,00 EUR
Warmmiete	1.890,00 EUR



Objektbeschreibung

Das Loisach Quartier. Das moderne Neubauvorhaben in Wolfratshausen wird in zwei Gebäudeteile untergliedert: Im südlichen Bauteil (an der Sauerlacher Straße) befinden sich 47 Mietwohnungen sowie ein großer Edeka-Vollsortimenter mit Frische- und Fleischtheke, Backshop und Getränkemarkt im Erdgeschoss. Der nördliche Bauteil umfasst 70 Wohneinheiten. Somit entstehen in Wolfratshausen insgesamt 117 attraktive Mietwohnungen mit vielseitigen Pluspunkten für Familien, Paare und Singles.

Vielseitige Grundrisse mit durchdachter Aufteilung gestalten die Wohnungen individuell und interessant. Jede einzelne Wohnung des Loisach Quartiers besticht mit ihrer Einzigartigkeit.

Der Gebäudeteil „NORD“ teilt sich E-Form-ähnlich auf. Es entstehen somit drei Innenhöfe, die liebevoll begrünt und mit Kinderspielgeräten versehen werden - ideal für Familien.

Die Ausrichtung der Ostbalkone in den Innenhof bietet ein angenehmes Raumklima in vielen Wohnräumen und ein gemütliches Ambiente im Freien. Loggien und Balkone der Westwohnungen bilden das Gegenstück – hier kann die Abendsonne in vollen Zügen genossen werden.

Die nach Südost ausgerichteten Dachterrassenwohnungen runden das vielseitige Wohnungsangebot ab

Ausstattung

Außenbereich

- Modernes Farbkonzept
- Zeitlose, hochwertige Materialien
- Anthrazitfarbene Fenster
- Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteil mit Steckdose für jede Wohnung
- E-Lademöglichkeit in Tiefgarage teilweise vorhanden
- Fahrradraum in der Tiefgarage
- Car- und Bikesharing im Laufe des Jahres 2023 geplant
- Abstellräume für Kinderwagen im UG
- DHL Packstation
- Energieausweis in Erstellung

Innenbereich

- Dreifach Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Weiße Fenster
- Fußbodenheizung
- Moderne Fliesen und Eichenparkettboden
- Lüftungskonzept mit Wärmerückgewinnung
- Einbauspot in Flur und Nassräumen
- Lichtakzente durch Einbauspot in den Wohnräumen



- Gegensprechanlage mit Video
- Handtuchheizkörper im Bad

- Erzeugung von erneuerbaren Energien durch Photovoltaik
- Mieterstrommodell (optionale Abnahme der günstigen Konditionen des Vermieters)
- Digitale Einsicht in unterjährige Verbrauchsdaten möglich
- Nahwärmekonzept (Blockheizkraftwerk)

Sonstiges

Wichtiger Hinweis: Bitte beachten Sie den Hinweis auf dem Einzelgrundriss bezüglich des Mindestnettoeinkommens!

Bartsch Immobilien bietet Einzelbesichtigungstermine auf Anfrage an.

Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers. Wir übernehmen für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr.

Information zu den Illustrationen: Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Energieausweis in Erstellung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	19.05.2023
Gültig bis	18.05.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Leben, wo andere Urlaub machen. Wolfratshausen hat sich trotz Großstadtnähe seinen liebevollen und idyllischen Charakter bewahrt. Die Flößerstadt im Süden von München hat ca. 18.000 Einwohner und liegt im Zentrum vieler wunderschöner Naturlandschaften. Die nahe gelegene Bergwelt der Alpen und die vielen Seen und Flüsse im Alpenvorland sind ein wahres Eldorado für Wassersportler, Wanderbegeisterte, Radfahrer und Golfspieler.

Mit besten Anbindungen durch Autobahn, nahegelegener S-Bahn (S7), Bus oder Fahrradwegen findet man von Wolfratshausen aus schnell einen unkomplizierten Weg zum Ziel. Vielleicht zum eigenen Arbeitsplatz oder mit den Kindern zum Märchenwald im Stadtteil Farchet? Viele Wege führen zu großartigen Lieblingsplätzen, was die Stadt mitunter so besonders macht.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Fahrrad ideal zu erreichen - auch zu Schulen, Kindergärten und Sportvereinen benötigt man keine weiten Strecken.

Ein reges Vereinsleben bietet vielfältige Abwechslung und die Auswahl an Sportarten ist groß: Fußball, Tennis, Handball, Volleyball, Leichtathletik und vieles mehr. Fast jeder Kinder- und Erwachsenentraum kann hier erfüllt und ausgelebt werden.

Ein Highlight dieses Neubauvorhabens ist das Lebensmittelgeschäft im Erdgeschoss des südlichen Baukörpers. So kann man am Wochenende kurz in die Hausschuhe schlüpfen und mit den wichtigsten Einkäufen unter dem Arm schnell wieder in sein gemütliches und modernes Zuhause zurückkehren.

Das „Loisach Quartier“ hat vieles zu bieten und besticht mit seiner einzigartigen Lage und Wohnqualität.

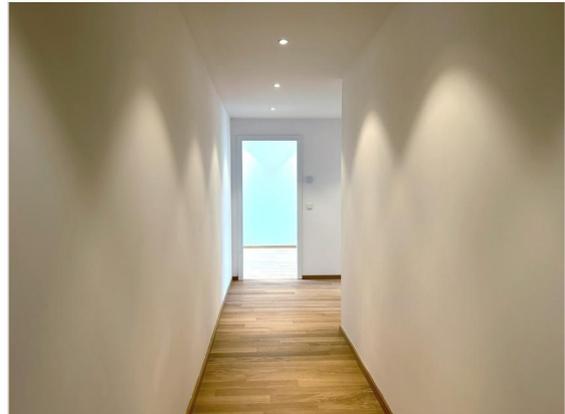
Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Ihrem neuen Zuhause!







Gemütlicher Balkon in Richtung Innenhof



Eingang/Flur



Flur



Bad 2



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich





Küche



Schlafzimmer mit Badezimmer



Kind



Bad 1



Spielgeräte im Innenhof



Grundriss

Wohnung 3.9

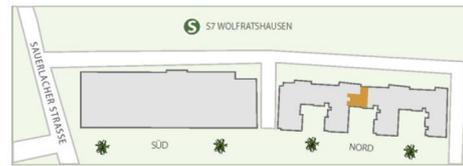


(Einrichtung nur beispielhaft / Energieausweis in Erstellung)

Wohnung 3.9 B

1. OG - NORD
BARRIEREFREI

3 - ZIMMER WOHNUNG
Voraussichtliche Bezugfertigkeit:
01.05.2023



Einzelbesichtigung voraussichtlich möglich ab Mitte Dezember

WOHNFLÄCHEN:

Wohnen:	22,00 m ²
Küche:	7,16 m ²
Schlafen:	16,47 m ²
Kind:	11,01 m ²
Bad 1:	4,28 m ²
Bad 2:	7,35 m ²
Diele:	14,34 m ²
Balkon 1 (50%):	1,85 m ²
Balkon 2 (50%):	3,29 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE:	ca. 87,75 m²

TG-Stellplatz Nr. 199 / Kellerabteil Nr. 3.9

MIETE:

Miete Wohnung:	1.536,00 € mtl.
Miete TG-Stellplatz:	100,00 € mtl.
GESAMTMIETE (ohne Nebenkosten):	1.636,00 € mtl.

Betriebskostenvorauszahlung: 254,00 € monatlich / 3 Netto-Monatsmieten Kautions
Mindesthaushaltseinkommen der Mietinteressenten: 4.089,00 € mtl. (netto)

