

4-Zimmer Neubauwohnung mit Blick auf den Bergwald

82515 Wolfratshausen, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 14135-044



Wohnfläche ca.: **102,92 m²** - Gesamtfläche ca.: **105,21 m²** - Zimmer: **4** - Kaltmiete:
1.853,00 EUR



4-Zimmer Neubauwohnung mit Blick auf den Bergwald

Objekt ID	14135-044
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	82515 Wolfratshausen
Wohnfläche ca.	102,92 m²
Gesamtfläche ca.	105,21 m²
Zimmer	4
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 100 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Massivbauweise, Parkettboden, Personenaufzug
Kaution	5.859,00 EUR
Kaltmiete	1.853,00 EUR
Betriebskosten brutto	298,00 EUR
Warmmiete	2.251,00 EUR



Objektbeschreibung

Starten Sie den 360-Grad Rundgang durch die Musterwohnung auf unserer Projektseite.
Der Rundgang für diese Wohnung ist in Kürze verfügbar!

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.

Die durchdachte Architektur spiegelt sich durchgängig in vielen Bereichen des Loisach Quartiers wider. Lichterfüllte Laubengänge im Inneren des südlichen Baukörpers schmeicheln dem gemütlichen- und zugleich modernen Stil des Bauvorhabens. Ein weiterer Pluspunkt dieses Baukörpers ist der im Erdgeschoss liegende Edeka-Markt.

Ausstattung

Außenbereich

- Modernes Farbkonzept
- Zeitlose, hochwertige Materialien
- Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteil mit Steckdose für jede Wohnung
- E-Lademöglichkeit 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
- Fußbodenheizung
- Moderne Fliesen und Eichenparkettboden
- Lüftungskonzept mit Wärmerückgewinnung
- Einbauspots in Flur und Nassräumen
- Lichtakzente durch Einbauspots in den Wohnräumen
- Gegensprechanlage mit Video
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung vorhanden



- Handtuchheizkörper im Bad
- Erzeugung von erneuerbaren Energien durch Photovoltaik
- Mieterstrommodell (optionale Abnahme der günstigen Konditionen des Vermieters)
- Nahwärmekonzept (Blockheizkraftwerk)

Sonstiges

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

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck von dem Neubauvorhaben auf unserer Website unter www.bartsch-immo.de

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

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	19.05.2023
Gültig bis	18.05.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A



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!







Wohn- und Essbereich



Eingangsbereich



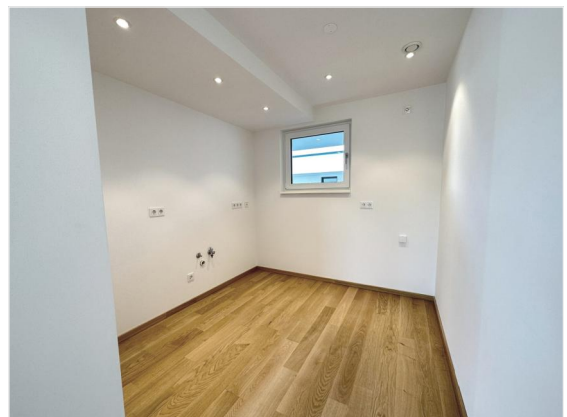
Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche





Schlafzimmer



Kind 1



Kind 2



Bad mit Dusche



Bad mit Badewanne



Balkon Richtung Westen



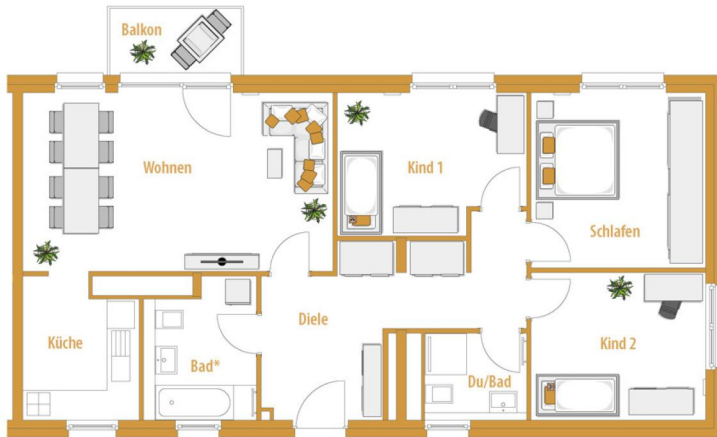


Innenhof Gebäudeteil Süd



Grundriss

Wohnung 7.2



* hochwertige Badezimmerfliesen

(Einrichtung nur beispielhaft / Energieausweis in Erstellung)

Wohnung 7.2

3. OG - SÜD

4 - ZIMMER WOHNUNG

Voraussichtliche Bezugsfertigkeit:
01.05.2023



Einzelbesichtigung voraussichtlich möglich ab Mitte Dezember

WOHNFLÄCHEN:

Wohnen:	26,91 m²
Schlafen:	14,80 m²
Küche:	7,44 m²
Kind 1:	12,31 m²
Kind 2:	12,27 m²
Bad:	7,11 m²
Du/Bad:	4,22 m²
Diele:	15,57 m²
Balkon (50%):	2,29 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE: ca. 102,92 m²

TG-Stellplatz Nr. 96 / Kellerabteil Nr. 7.2

MIETE:

Miete Wohnung:	1.853,00 € mtl.
Miete TG-Stellplatz:	100,00 € mtl.
GESAMTMIETE (ohne Nebenkosten):	1.953,00 € mtl.

Betriebskostenvorauszahlung: 298,00 € monatlich / 3 Netto-Monatsmieten Kaution

Mindesthaushaltseinkommen der Mietinteressenten: 4.881,00 € mtl. (netto)

www.bartsch-immo.de

SÜD

3. OG - 7.2

4-ZIMMER-WOHNUNG

