Starnberg

Stil trifft auf Komfort - Wohnjuwel im Herzen von Starnberg – auf 3 Jahre fest!

Objektnummer: 25032005

MIETPREIS: 1.740 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 89,53 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25032005
Wohnfläche	ca. 89,53 m²
Bezugsfrei ab	01.07.2025
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz, 60 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 90 EUR (Miete)

Mietpreis	1.740 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.05.2031
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	32.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese sonnige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im modernen Neubauensemble mitten in Starnberg bietet idealen Wohnkomfort für ein bis zwei Personen, die das Besondere schätzen.

Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude überzeugt durch seine markante Fassade aus Lärchenholz und eine stilvolle Edelstahl-Seilkonstruktion für hochwachsende Kletterpflanzen – ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur und zeitgemäßer Ästhetik.
Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, edel gestalteter Eingangsbereich, von dem aus Sie bequem alle Räume erreichen.
Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – große Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente. Von hier aus gelangen Sie sowohl auf den straßenseitigen Balkon mit Abendsonne als auch auf die überdachte Loggia mit Morgensonne.
Ein echtes Highlight: Die Loggia ist von allen drei Zimmern aus zugänglich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Lounge-Ecke oder einen Frühstückstisch – perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.
Die offen gestaltete, hochwertige Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Abends genießen Sie vom Balkon aus den stimmungsvollen Blick auf das Schloss – ein kleines Stück Lebensqualität mitten in der Stadt.
Das ruhig gelegene Schlafzimmer im hinteren Bereich der Wohnung verspricht erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer.
Das tageslichthelle Bad ist großzügig geschnitten, hervorragend durchdacht und bietet auch zu zweit genügend Raum, um entspannt in den Tag zu starten.
Die Wohnung ist in wärmedämmender Ziegelbauweise errichtet und verfügt über dreifach verglaste Fenster sowie eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung – komfortabel und sparsam zugleich.

Die Wohnung wird zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz und einem sehr begehrten Außenstellplatz fest für exakt 3 Jahre vermietet.

Ob als stilvoller Rückzugsort oder gemütliches Zuhause mit urbanem Flair: Diese Wohnung ist der perfekte Ort, um mitten in Starnberg stilvoll und entspannt zu leben.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und steht ab Juli zur Verfügung.
Besichtigungstermine müssen mit den Mietern vorab abgestimmt werden.

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Ausstattung und Details

- Eichenparkettboden in den 3 Zimmern
- großformatige Fliesen in Natursteinoptik im Eingangsbereich
- hochwertige Einbauküche mit Bartischblock (Arbeits- und Tischplatte aus Naturstein)
- Geschirrspüler, Herd, Ofen, Umluft-Dunstabzug, Mikrowelle, Warmhalteschublade, Kühlgefrier-Kombi, Waschmaschinenanschluss im Abstellraum. LeMans-Eckschrank
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch in hochwertiger Ausführung, Design-Handtuchheizkörper
- Deckenspots im Eingangsbereich, Bad und in der Küche
- Warmwasser-Fußbodenheizung mit Einzelthermostat in allen Räumen
- Be- und Entlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- sonniger Balkon mit Schlossblick
- große Loggia mit Außenbeleuchtung
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Videogegensprechanlage
- Kellerabteil mit eigenem Licht- und Stromanschluss

Die hochwertig ausgestattete Wohnung wird als Erstbezug auf 3 Jahre fest vermietet. Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein sehr begehrter Außenstellplatz - zzgl. € 150,-/Monat. Damit beträgt die komplette Warmmiete im Monat € 2.240,-.

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Alles zum Standort

Die beiden gepflegten Neubau-Mehrfamilienhäuser liegen in einer der besten Wohnlagen Starnbergs – zentrumsnah und dennoch wunderbar ruhig. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Starnberger See, während die charmante Nachbarschaft mit einer gelungenen Mischung aus stilvollen Villen, modernen Neubauten und liebevoll erhaltenen Landhäusern begeistert. Die unmittelbare Nähe zum Schlossgarten verleiht der Umgebung eine ganz besondere Atmosphäre. Trotz der ruhigen, verkehrsberuhigten Lage ist das lebendige Zentrum Starnbergs nur einen Katzensprung entfernt – hier verbinden sich Lebensqualität und urbaner Komfort auf ideale Weise.

Starnberg liegt rund 25 km südwestlich von München am Nordende des Starnberger Sees. Die Beliebtheit liegt vor allem an seinem hohen Erholungswert. Bieten doch der Starnberger See, das schöne Voralpenland und die nahe gelegenen Berge, alle nur denkbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Zudem verfügt Starnberg über die Infrastruktur und sonstigen Annehmlichkeiten einer größeren Kreisstadt.
Die Munich International School, das Gymnasium Kempfenhausen sowie eine Montessori Schule sind hier zu finden. Die Montessori Schule ist nur wenige Minuten entfernt.

Verkehrsanbindung:
Die Landeshauptstadt München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 40 Minuten.
Der Bahnhof Starnberg von welchem Sie die S 6 im 20 Minuten-Takt nach München bringt liegt wenige Minuten entfernt. Hier halten auch Fernverkehrszüge der DB.

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.5.2031.
Endenergiebedarf beträgt 32.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25032005 - 82319 Starnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com