Wolfratshausen

# Gut geschnittene Dachgeschosswohnung mit Loggia in Wolfratshausen

***??????? ????????: 25289009_VM***

**???? ????????: 890 EUR • ?????????: ca. 58 m² • ???????: 2**

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25289009_VM |
| ????????? | ca. 58 m² |
| ?????????? ??? | 01.08.2025 |
| ?????? | 3 |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1993 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????? ????????, 80 EUR (?????????) |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 890 EUR |
| ????????? ??????? | 250 EUR |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 20.12.2027 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 102.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1993 |

??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

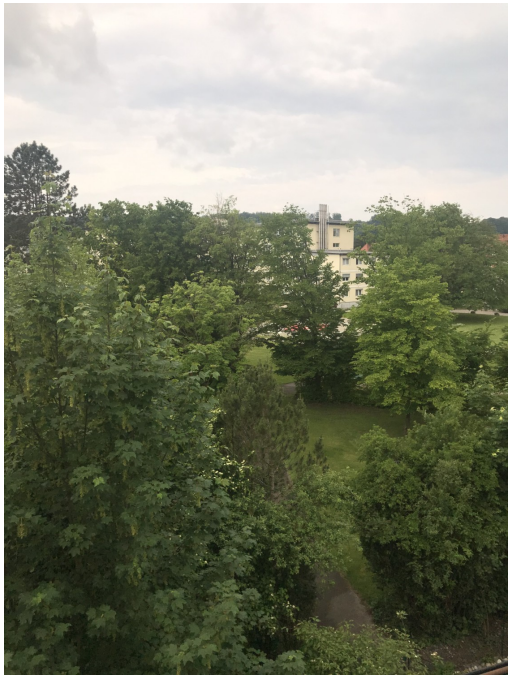
# ?? ???????

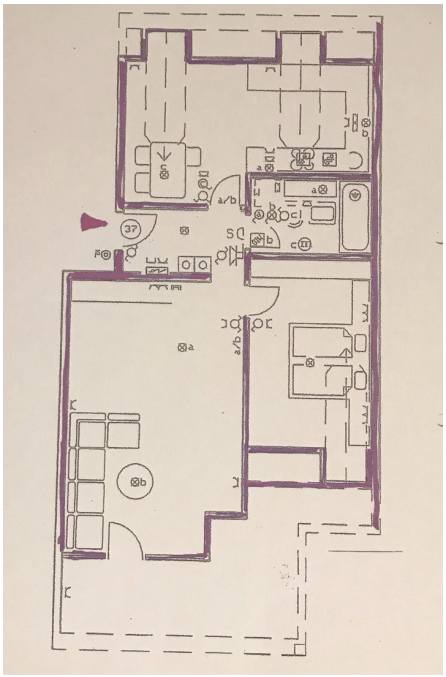
??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ?? ???????





**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ??? ????? ????????

Wohnen über den Dächern – diese charmante und gut ausgestattete Dachgeschosswohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses steht ab dem 01.08.2025 zum Einzug bereit. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, eine ruhige Lage sowie eine gehobene Innenausstattung, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist, die Wert auf Wohnqualität und Komfort legen. Auf zwei gut geschnittenen Zimmern entfaltet sich ein modernes und offenes Wohngefühl. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur sonnigen Loggia mit herrlichem Blick in den Park der Kreisklinik Wolfratshausen – ein perfekter Ort, um zur Ruhe zu kommen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Die moderne, neuwertige Einbauküche ist im Mietpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum sowie hochwertige Elektrogeräte. Die Wohnung selbst wird unmöbliert vermietet, sodass Sie Ihre eigenen Möbel ganz nach Ihren Vorstellungen einbringen können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein Einbauschrank im Eingangsbereich sowie ein zugehöriger Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung. Für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt die Fußbodenheizung, während die Wärmeschutzverglasung und die insgesamt hochwertige Bauweise ein angenehmes Wohnklima garantieren. Ein weiteres Highlight: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz steht zur Verfügung und kann für 80 € monatlich zusätzlich zur Kaltmiete angemietet werden – so sparen Sie sich die lästige Parkplatzsuche und wissen Ihr Fahrzeug jederzeit sicher untergebracht. Die Nebenkosten inklusive Heizkosten belaufen sich je nach Verbrauch auf ca. 250 € monatlich. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung selbstverständlich vor. Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint ruhiges Wohnen, durchdachte Ausstattung und eine hervorragende Lage. Hier können Sie sich auf Anhieb wohlfühlen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern. Tiefgaragen-Stellplatz zusätzlich (80,00€) Miete kalt: mtl.EUR 890,00€+Tiefgarage mtl. 80,00€ Gesamtkosten warm mtl.: 1.140,00€ + TG 80.00€ (optional) Nebenkosten: Vorauszahlung mtl.250,00€ Kaution: 2 MM=2x 890,00€ plus 2x 80,00€ = 1940,00€ Mietbeginn: ab 01.08.2025 (nach Absprache evtl. auch früher)

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Wolfratshausen, im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Wolfratshausen ist bekannt für seinen hohen Freizeitwert, die idyllische Lage an der Loisach sowie die gute Anbindung an die Landeshauptstadt München. In unmittelbarer Umgebung der Wohnung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Anbindung innerhalb der Stadt und in die Nachbarorte ermöglichen. Die S-Bahn-Station Wolfratshausen (S7) ist fußläufig in nur ca. fünf Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach München, wodurch überregionale Ziele unkompliziert erreichbar sind. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen mehrere Grün- und Parkanlagen, die sich ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien eignen. Wolfratshausen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig schnellen Verbindungen zu städtischen Zentren – perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**??????? ????????: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Bianca Stich

Untermarkt 1  ?????????? ??? Bad Tölz-Wolfratshausen
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com