

Hochwertiger Neubau - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Gartenanteil



Friesenhamer Straße 22

84431 Heldenstein

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,00 m²
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.350,00 EUR

Scout-ID: 169044042
Objekt-Nr.: 1060

Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien & Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

E-Mail: kontakt@wilu-ihv.de

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	20,00 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2026
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Umweltwärme
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung kurzfristig
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 250,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 3 Monatskaltmieten = € 3.300,00

Hochwertiger Neubau - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Gartenanteil



Friesenhamer Straße 22

84431 Heldenstein

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	103,00 m²
Kaltmiete:	1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.350,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese schöne, ca. 100qm große 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität und Wohngefühl legen.

Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines kürzlich fertiggestellten Zweiparteienhaus. Der Bezug ist nach Absprache kurzfristig möglich.

Ausstattung:

Großzügige Raumeinteilung, eigenem Gartenanteil hinter der Garage – perfekt zum Entspannen und Genießen.

Hochwertiges Badezimmer mit Wanne, begehbare Regendusche, Waschmaschinenanschluss, breitem Waschbecken mit Unterschrank sowie Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung.

Komfortable Ausstattung: Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung, SAT- und Netzwerkanschlüsse in Wohn- und Schlafzimmern.

Bodenbeläge: Pflegeleichte Vinylböden in Wohn- und Schlafräumen, geschmackvolle Fliesen in Flur, Badezimmer und Küche.

Energieeffiziente Haustechnik dank zeitgemäßer Luft-Wärmepumpe.

Praktische Extras: Ein Stellplatz in der Doppelgarage sowie ein eigenes, großzügiges Kellerabteil gehören zur Wohnung.

Diese Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine zeitgemäße Energieeffizienz – ideal für alle, die ein neues Zuhause mit Komfort und Stil suchen.

Hinweis:

- In 2027 erfolgt planmäßig der Anbau eines Balkons, welcher dann vom Wohnzimmer aus betreten wird.
- Die auf den Fotos abgebildete Einbauküche ist absolut neuwertig und kann bei Interesse vom aktuellen Mieter abgelöst werden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Heldenstein, einer aufstrebenden Gemeinde im Landkreis MühldorfamInn. Am südwestlichen Ortsrand in einem Neubaugebiet gelegen vermittelt die Umgebung ein angenehmes, familiäres Wohngefühl.

Den Ortskern erreichen Sie in wenigen Minuten. Dort bietet ein Bäckerwagen von Dienstag bis Sonntag frische Backwaren an.

Heldenstein verfügt außerdem über einen EDEKA Markt mit angeschlossener Bäckerei.

Des Weiteren befindet sich vor Ort eine Tierärztin, eine Tankstelle sowie ein Wirtshaus mit traditionellem Biergarten.

Größere Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie weiterführende Schulen sind im benachbarten Waldkraiburg bzw. Ampfing in kurzer Fahrzeit verfügbar.

Die Verkehrsanbindung ist äußerst günstig:

Über die B12 gelangen Sie rasch nach MühldorfamInn oder Wasserburg, und auch die Autobahn A94 Richtung München und Passau erreichen Sie in wenigen Minuten.

Der Bahnhof Ampfing bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen nach München und Passau.

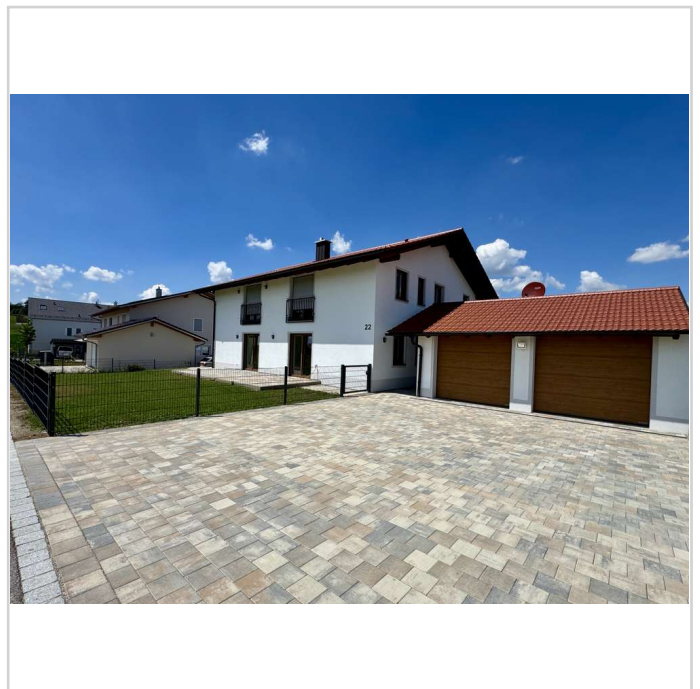
Die ruhige Lage, gute Erreichbarkeit und das grüne Umfeld machen dieses Objekt zu einem idealen Wohnstandort für alle, die naturnah leben und trotzdem verkehrsgünstig angebunden sein möchten.

Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktformular bearbeiten können.



Hausansicht SÜD-OST

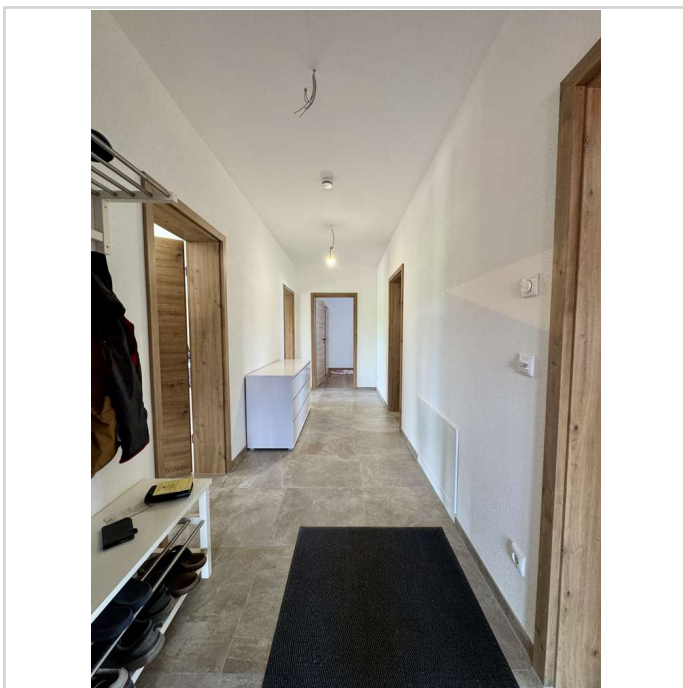
Hochwertiger Neubau - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Gartenanteil



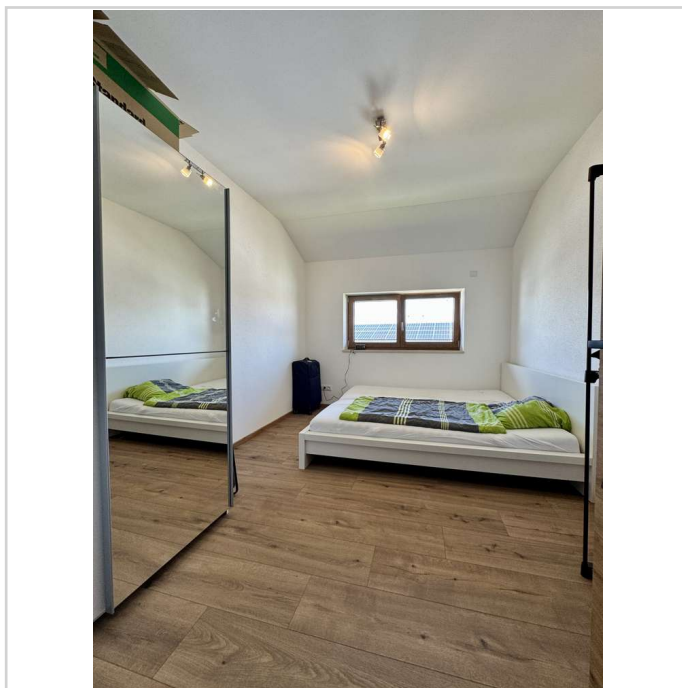
Friesenhamer Straße 22

84431 Heldenstein

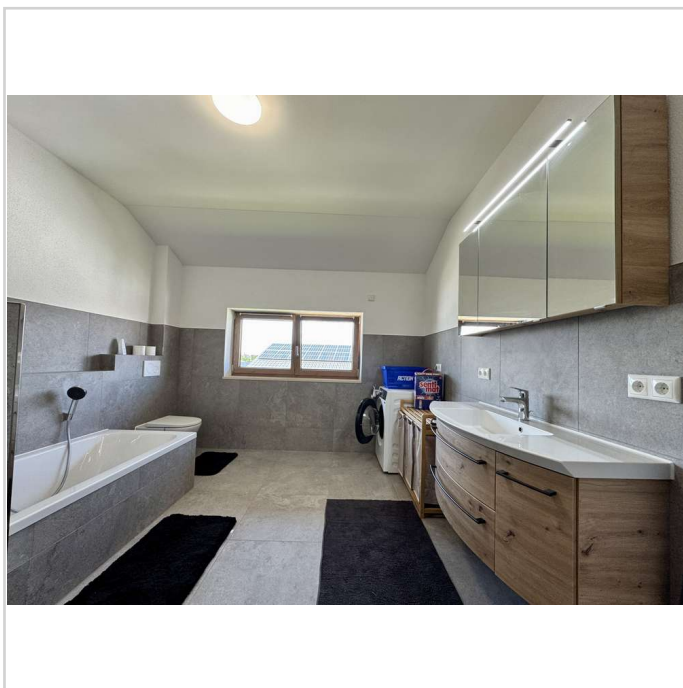
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,00 m²
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.350,00 EUR



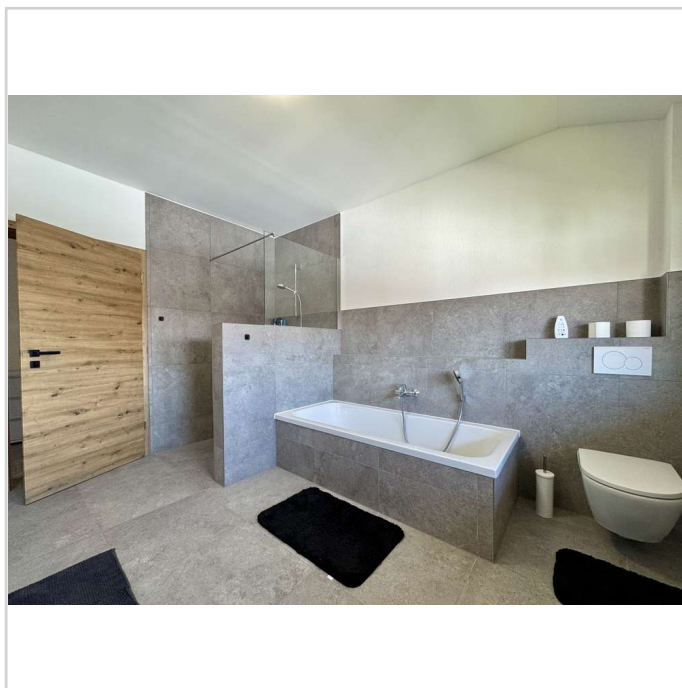
Flur



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

Hochwertiger Neubau - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Gartenanteil



Friesenhamer Straße 22

84431 Heldenstein

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,00 m²
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.350,00 EUR



Badezimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Küche-/Essbereich

Hochwertiger Neubau - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Gartenanteil



Friesenhamer Straße 22

84431 Heldenstein

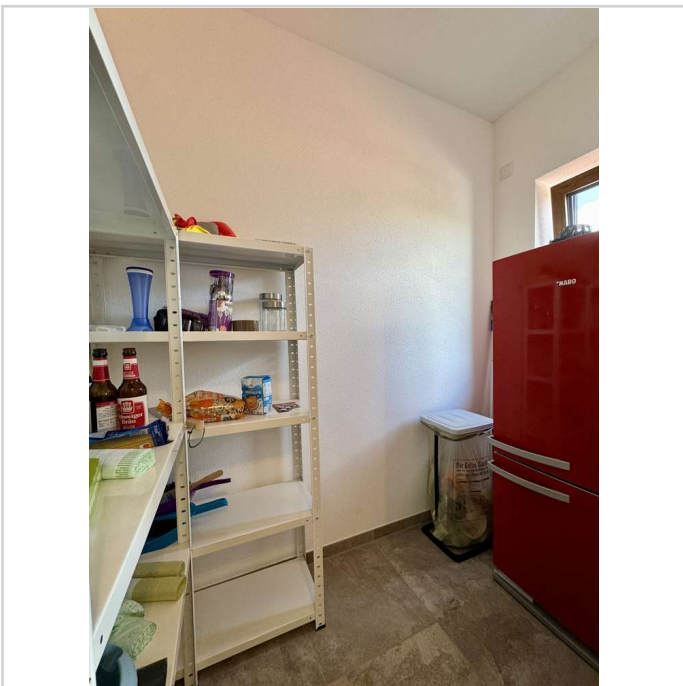
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 103,00 m²
Kaltmiete: 1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.350,00 EUR



Küche



Einbauküche



Speis



Gartenanteil

Hochwertiger Neubau - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Gartenanteil



Friesenhamer Straße 22

84431 Heldenstein

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	103,00 m ²
Kaltmiete:	1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.350,00 EUR



Gartenanteil



Hausansicht - SÜD

Hochwertiger Neubau - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage und Gartenanteil



Friesenhamer Straße 22

84431 Heldenstein

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	103,00 m ²
Kaltmiete:	1.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.350,00 EUR

