85567 Grafing bei München

Elegantes, leerstehendes Appartement mit Einbauküche und sonnigem Balkon - barrierefreies Wohnen



Kaufpreis
269.000 €

Wohnfläche
41,36 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Waltraud Grabl
089904204680
wg@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	4,28 m²
Wohnfläche	41,36 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	5,46 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	148 €
Kaufpreis	269.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.11.2026
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	59.50

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Küche	Einbauküche offene Küche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja

Objekt-Titel

Elegantes, leerstehendes Appartement mit Einbauküche und sonnigem Balkon - barrierefreies Wohnen

Lage-Beschreibung

Online-ID:
MCRSAFYU

Objekt-Nr.:
1000-306

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Stadt Grafing mit ca. 14.000 Einwohner befindet sich ca. 33 km südöstlich der Landeshauptstadt München.
Eine reizende Altstadt und die vielseitige natürliche Umgebung verleihen Grafing den Charme und die Gemütlichkeit eines Ortes mit sehr hoher Lebensqualität. Hierzu tragen auch die zu genüge vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten bei.

Für eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gesorgt: Die S-Bahn-Haltestelle Grafing Bahnhof (S4, ca. 35 Min. ins Zentrum Münchens) sowie die verkehrsgünstige Lage an der Bahnlinie München-Rosenheim (15 Min. am Ostbahnhof) mit Anschluss nach Salzburg und Kufstein.

Neben den praktischen Dingen, die Grafing ausmachen, sind die zahlreichen Freizeitaktivitäten nicht zu vergessen: Ob Wandern, Schwimmen, Golfen, Radfahren, Langlaufen, Reiten oder ein Ausflug an den Chiemsee – hier kommt jeder Naturliebhaber auf seine Kosten.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Highlights auf einen Blick:

Sonnenverwöhnter West-Balkon: Großzügiger Freiraum für stimmungsvolle Feierabende

Zukunftssichere Energieversorgung: Behagliche Fußbodenheizung via ökologischer Fernwärme

Komplettausstattung: Hochwertige Einbauküche samt Marken-Elektrogeräten und Apotheker-Auszug

Effizienter Schall- & Wärmeschutz: 3-fach-Verglasung mit elektrischen Jalousien

Highspeed vernetzt: Eigener Glasfaseranschluss für blitzschnelles Internet

Wirtschaftlich solide: Attraktives Wohngeld von ca. 148 € mtl. (Wirtschaftsplan 2026)

Objektbeschreibung & Ambiente
Bereits das helle, gepflegte Treppenhaus vermittelt einen souveränen ersten Eindruck. Bequem und barrierearm bringt Sie der moderne Personenaufzug direkt auf Ihre Wohnebene.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich. Großzügige Glasfronten öffnen den Raum zur Sonne und schaffen einen fließenden Übergang nach draußen: Über die breite Balkontür treten Sie hinaus auf den weitläufigen West-Balkon – Ihr privates Open-Air-Wohnzimmer, um nach einem langen Tag entspannt die Abendsonne zu genießen.

In der gesamten Wohnung sorgt die Kombination aus pflegeleichten, edlen Fliesenböden und einer stufenlos regulierbaren Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima. Ökologisch wie wirtschaftlich vorbildlich: Die Beheizung erfolgt zeitgemäß über nachhaltige Fernwärme aus regionaler Quelle.

Die maßgefertigte Küche nutzt den Raum perfekt aus. Sie überzeugt mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie einem Kühlschrank mit Gefrierfach. Ein durchdachter Apotheker-Auszug und eine praktische Abstellnische bieten reichlich Platz für Vorräte.

Das Badezimmer präsentiert sich komfortabel und geräumig: Ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche, Waschtisch und WC bietet es maximale Flexibilität im Alltag. Sowohl im Bad als auch in der Küche gewährleisten moderne Lüftungsabzüge eine kontinuierlich frische Atmosphäre.

Ausstattung & Substanz
Fenster & Beschattung: Hochwertige 3-fach-Isolierverglasung, komfortabel steuerbar über elektrische Jalousien

Details: Weiße Innentüren für eine klare, moderne Ästhetik; Diele mit Gegensprechanlage

Konnektivität: Glasfaseranschluss direkt in der Einheit für Homeoffice und Streaming

Keller & Nebenräume: Eigenes Kellerabteil mit Licht und Steckdose, Waschmaschinenanschluss im gepflegten Gemeinschaftswaschraum, geräumiger Fahrradraum

Eine rundum stimmige Immobilie – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder als werthaltige Kapitalanlage.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Objektbeschreibung

Modern wohnen mit sonnigem Westbalkon.

Hell, modern und unkompliziert: Dieses großzügige Appartement punktet mit einem offenen Wohn- und Kochbereich, viel Tageslicht und einem schönen Westbalkon – perfekt für entspannte Stunden in der Nachmittags- und Abendsonne.

Die Einbauküche ist bereits komplett ausgestattet – inklusive Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine sowie Kühl-/Gefrierkombination. Das moderne Bad bietet mit Badewanne und separater Dusche echten Komfort.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen Fußbodenheizung mit ökologischer Fernwärme, 3-fach-Verglasung und elektrische Jalousien. Dazu kommen Glasfaseranschluss, Personenaufzug und ein eigenes Kellerabteil mit Licht und Strom.

Einziehen, wohlfühlen und den Feierabend auf dem Balkon genießen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2015 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten und Hausverwaltungen stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Hinweis zu Bildern und Visualisierungen

Die in diesem Exposé enthaltenen Fotografien, Grundrisse, Visualisierungen und sonstigen Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Immobilie.

Einzelne Abbildungen können digital optimiert, virtuell eingerichtet oder mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt bzw. bearbeitet worden sein. Entsprechende Darstellungen sind unmittelbar am jeweiligen Bild als Visualisierung, Virtuelles Home Staging, KI-generiert oder KI-bearbeitet gekennzeichnet.

Virtuell dargestellte Möbel, Dekorationen, Ausstattungsgegenstände, Renovierungen oder Gestaltungsvorschläge sind – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – nicht Bestandteil des Kauf- oder Mietangebots.

Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung, die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit, sowie die Angaben im notariellen Kaufvertrag bzw. Mietvertrag.

RE/MAX Prime Immobilien empfiehlt allen Interessenten, sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung ein eigenes Bild von der Immobilie und ihrem tatsächlichen Zustand zu machen.

Expose Stand: 25.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen












BOSCH
EXCLUSIV

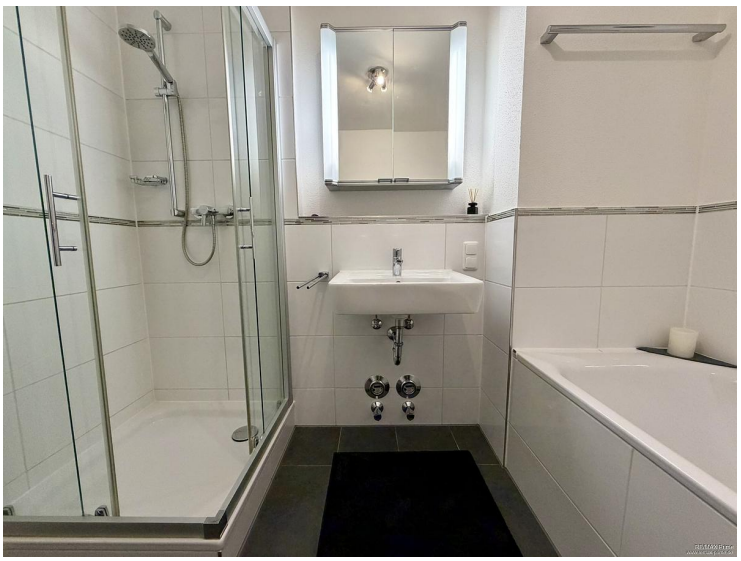


















RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie mich an.

Tel. 0171 - 4315800

RE/MAX Prime Immobilien
Waltraud Grabl
Rotter Straße 2
85567 Grafing bei München
www.grabl.remaxprime.de

RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion
www.remax-prime.de