

Achtung Freiberufler! Wohnen und Gewerbe in einem (Whg. 3) - provisionsfrei



Bahnhofstrasse 16b 18-18b

85567 Grafing b. M

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	80,41 m ²
Kaufpreis:	749.900,00 EUR
Scout-ID:	153257736
Objekt-Nr.:	03



Ihr Ansprechpartner:

Grafinger Wohnbau GmbH

Frau Katharina Haslberger

E-Mail: info@grafinger-wohnbau.de

Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
Nutzfläche ca.:	6,08 m ²
Etage:	0
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Baujahr laut Energieausweis:	2024
Bezugsfrei ab:	30.06.2025

Achtung Freiberufler! Wohnen und Gewerbe in einem (Whg. 3) - provisionsfrei



Bahnhofstrasse 16b 18-18b

85567 Grafing b. M

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	80,41 m ²
Kaufpreis:	749.900,00 EUR

Objektbeschreibung:

Unser Objekt umfasst 13 Wohnungen, davon 1 Wohnung mit Gewerbe sowie 2 reine Gewerberäume und eine Doppelhaushälfte.

Die Wohnungen sind z.T. barrierefrei und können entsprechend altersgerecht ausgestattet werden. Die Wohnungen verfügen je nach Lage über sonnige Balkone und Loggien oder Terrassen mit Garten. Für die kleinsten Bewohner gibt es einen Spielplatz. Zusätzlicher Stauraum befindet sich im Keller – in der Tiefgarage können Pkw und Räder sicher geparkt werden.

Massive Bauweise verbunden mit hoher Energieeffizienz sind charakteristisch für dieses Objekt.

Gerne beraten wir Sie auch persönlich – rufen Sie und einfach an!

Ausstattung:

Tradition trifft Moderne – Massives Bauen trifft auf nachhaltiges und sorgloses Wohnen!

Unser Projekt bietet einen hohen Energiestandard (KfW 55-Standard) bei sorgfältig durchdachter Planung
Weitere Ausstattungsmerkmale wie z.B.:

- sonnige Terrassen, Balkone und Loggien
- Barrierefreiheit in 4 Wohneinheiten
- hochwertiger Bodenbelag (Fliesen und Parkett)
- Blower-Door-Test
- Regulierbare Fußbodenheizung
- kostensparende Fernwärme
- moderne Badausstattung
- 3-fach verglaste Kunststoffenster mit Rollläden
- dezentrale Lüftung, verbaut im Rollladenkasten
- kleiner Spielplatz für die jüngsten Bewohner
- Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für die Installation einer Wallbox
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage

Lage:

Grafing bei München, eine idyllische Stadt im Landkreis Ebersberg, liegt etwa 32 Kilometer südöstlich der bayerischen Landeshauptstadt. Die Lage in der Metropolregion München bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Grafing ist hervorragend angebunden: Über die Bundesstraße B304 und die nahegelegene Autobahn A94 ist München in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgen die S-Bahn-Linie S4 und die Regionalbahn für eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie nach Rosenheim und Salzburg, was Grafing zu einem beliebten Wohnort für Pendler macht. Die Stadt ist eingebettet in eine malerische Voralpenlandschaft, die durch sanfte Hügel, weitläufige Wiesen und dichte Wälder geprägt ist. Der Ebersberger Forst, eines der größten Waldgebiete Bayerns, bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und ist ein beliebtes Ziel für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber. Auch der nahegelegene Egglburger See ist ein attraktives Ausflugsziel, das besonders in den Sommermonaten zum Baden und Entspannen einlädt.

Grafing verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe decken den täglichen Bedarf ab. Die Stadt bietet zudem ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen,

breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grundschulen, einer Mittelschule und einem Gymnasium. Ergänzt wird dieses durch die Musikschule und die Volkshochschule, die ein vielfältiges Programm für Jung und Alt bereithalten. Das kulturelle Leben in Grafing ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Veranstaltungen wie das jährliche Grafinger Volksfest, der traditionelle Christkindlmarkt oder das Stadtsommerfest prägen das soziale Leben und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Darüber hinaus gibt es ein reges Vereinsleben, insbesondere im Sportbereich, das für eine aktive Freizeitgestaltung sorgt. Grafing ist besonders bei Familien und Pendlern beliebt, die die naturnahe Umgebung und die gleichzeitig gute Anbindung an München schätzen.

Sonstiges:

TG-Stellplätze können ab 32.500 EUR p. Stk. zusätzlich erworben werden.



Süd-Ost

Achtung Freiberufler! Wohnen und Gewerbe in einem (Whg. 3) - provisionsfrei



Bahnhofstrasse 16b 18-18b

85567 Grafing b. M

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,41 m²
Kaufpreis: 749.900,00 EUR



Nord-West



Grundriss

Achtung Freiberufler! Wohnen und Gewerbe in einem (Whg. 3) - provisionsfrei



Bahnhofstrasse 16b 18-18b

85567 Grafing b. M

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 80,41 m²
Kaufpreis: 749.900,00 EUR

