

## **CHARMANTE 2-ZIMMER WOHNUNG IN IDYLLISCHER LAGE WARTENBERG LK ERDING!**

Objekt: Wartenberg • 85456 Wartenberg  
650,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	Wartenberg
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 60,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	85456
Ort	Wartenberg
Nebenkosten	150,00 €
Warmmiete	860,00 €
Kaution	2.130,00 €
Kaltmiete	650,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Haustiere	nach Vereinbarung
Baujahr	2001
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wartenberg! Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem modernen Gebäude aus dem Baujahr 2001 und bietet Ihnen ein komfortables Wohngefühl auf ca. 59 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, bestehend aus zwei großzügigen Zimmern, darunter ein gemütliches Schlafzimmer, sowie einem hellen und modernen Badezimmer. Die Wohnung bietet zudem einen einladenden Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können.

Die gepflegte Ausstattung und die ruhige Lage machen diese Etagenwohnung zu einem perfekten Ort, um sich wohlzufühlen.

Erleben Sie die Vorteile einer gut angebundenen Wohngegend in Wartenberg, die Ihnen sowohl eine hervorragende Anbindung als auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten bietet.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese charmante Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

## Ausstattungsbeschreibung

- 2-Zimmer-Wohnung mit 59 qm Wohnfläche für komfortables Wohnen
- Großzügiger Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz für sicheren und komfortablen Fahrzeugzugang
- Baujahr 2001, moderne und zeitgemäße Architektur
- Wohnung im 1. OG mit Lift, wird frisch renoviert übergeben, bezugsfertig ab dem 01.02.2024

uvm..



## Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Wartenberg, einer reizvollen Kleinstadt im oberbayerischen Landkreis Erding. Die Herzog-Ferdinand-Straße 3 liegt in einem ruhigen, dennoch zentralen Wohnviertel, das sich durch seine angenehme Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet.

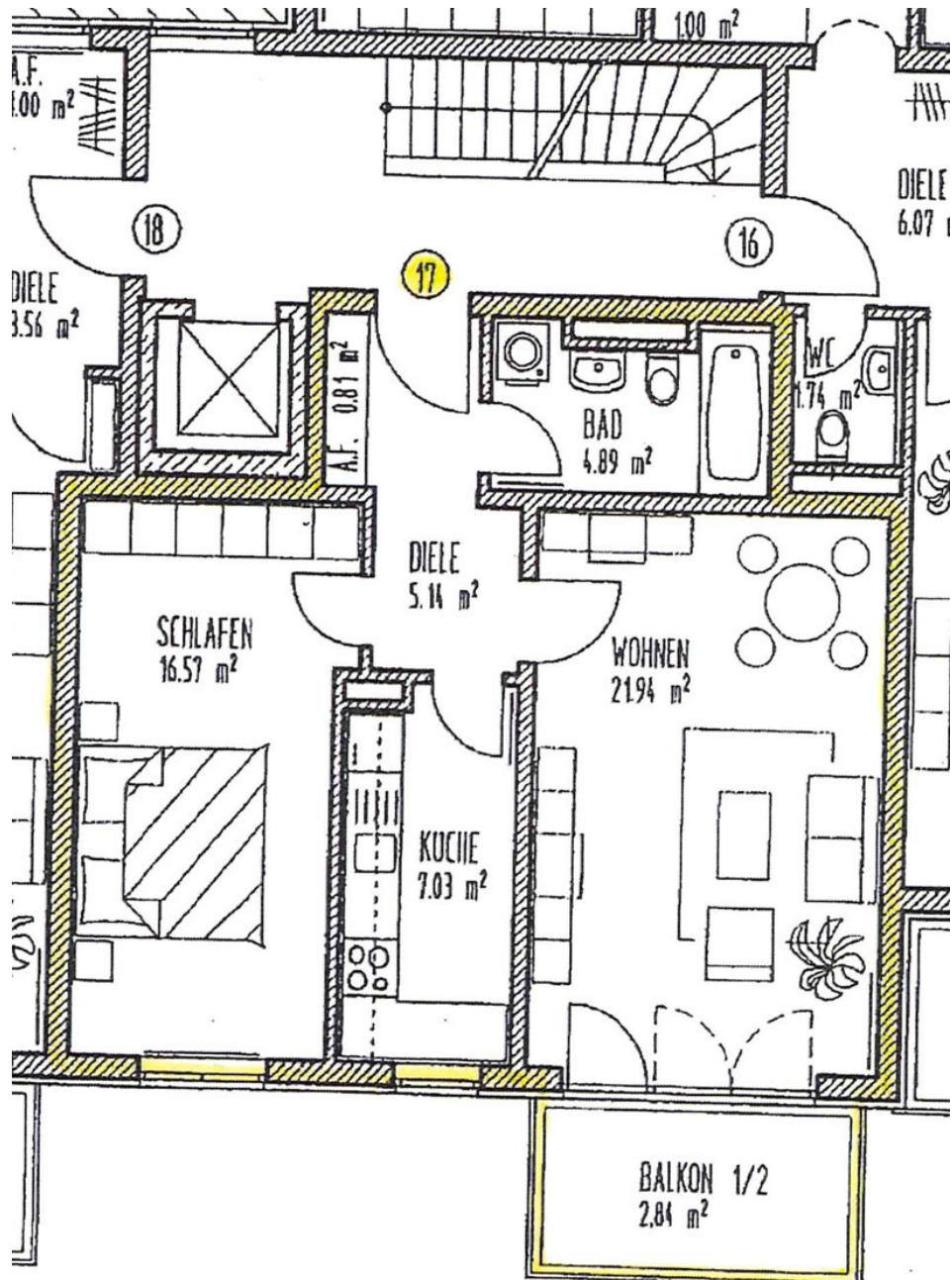
Wartenberg bietet eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und modernem Komfort und ist bekannt für seine malerische Landschaft und die hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale Versorgung für Familien.

Die Gemeinde ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Regelmäßige Busverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an die nahegelegene Stadt Erding und den Flughafen München, der nur etwa 25 Kilometer entfernt liegt. Zudem sind über die Autobahn A92 und die Bundesstraße B388 weitere wichtige Wirtschaftszentren wie die Landeshauptstadt München und die Stadt Landshut zügig erreichbar.

Freizeitliebhaber kommen in der Region voll auf ihre Kosten: Wartenberg ist umgeben von einer Vielzahl an Naherholungsgebieten, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannenden Stunden in der Natur einladen. Kulturelle Veranstaltungen und Sportmöglichkeiten bieten ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für Jung und Alt.

Insgesamt bietet die Herzog-Ferdinand-Straße 3 in Wartenberg ein ideales Umfeld für alle, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause suchen.

## Grundriss



Grundriss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4  
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34  
Mobil: 00491733626890

E-Mail: [info@immo-mac.de](mailto:info@immo-mac.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.