

# EXPOSÉ

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Gartenmitbenutzung



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 83052 Bruckmühl  
Baujahr: 1960  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 83,30 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 450,- €  
Warmmiete (ca.): 1.685,- €  
Etage: 1  
Balkon / Terrasse: ja

**Kaltmiete**  
**€ 1.235,-**

> Erdgeschosswohnung

> Bruckmühl

> 4 Zimmer

> 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: SUD3\_WE1



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	83052 Bruckmühl
Baujahr	1960
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	83,30 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.235,- €
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.685,- €
Kautions	3.785,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 80,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1960
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.07.2026

## Objektbeschreibung:

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Die Küche mit angrenzendem Ess- und Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Drei großzügige Schlafzimmer, alle sind mit einem On-Suite Badezimmer ausgestattet,

bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das helle Wohnzimmer, mit Terrassenzugang, schafft mit seiner angenehm freundlichen Atmosphäre ein behagliches Wohngefühl.

Der großzügige Eingangs- und Dielenbereich rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren

Mitbenutzung des Gartens

Zwei Außenstellplätze inklusive

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder als WG die großzügiges und hochwertiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der kleine Terrasse Richtung Süd-Westen. Hier lässt sich der Tag entspannt im Freien und beim Sonnenuntergang ausklingen – mit Blick ins Grüne.

Diese hochwertige Wohnung bietet den idealen Rückzugsort für alle, die großzügiges Wohnen mit Komfort und ruhiger Lage verbinden möchten.

Ideal auch für Pendler, bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Komfort und Effizienz – in urbaner Lage und mit bester Anbindung.

## Ausstattung:

- Erdgeschosswohnung mit schöner, sonniger und Terrasse

- großzügige Schlafräume

- direkter Terrassenzugang vom Wohnzimmer

- Küche mit angrenzendem Ess- und Wohnzimmer

- freundlicher Eingangsbereich und geräumige Diele

- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen

- Küche und Bäder modern gefliest

- Rollläden an allen Fenstern und Terrassentüren

- Gartenmitbenutzung

- Kellerabteil zur zusätzlichen Nutzung

- zwei Außenstellplätze in der Warmmiete inklusive

- Ruhige Wohnlage mit angenehmem Umfeld

- Internet (WLAN) und Strom muss vom Mieter auf eigene Kosten

> Erdgeschosswohnung

> Bruckmühl

> 4 Zimmer

> 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: SUD3\_WE1



angemeldet werden

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Heufeldmühle der Gemeinde Bruckmühl im oberbayerischen Landkreis Rosenheim – eingebettet in eine idyllische Umgebung mit hohem Freizeitwert und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Autobahn A8 (München–Salzburg) ist in etwa 15 bis 20 Fahrminuten über die Anschlussstellen Bad Aibling oder Irschenberg erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach München (ca. 45 Minuten) oder Rosenheim (ca. 20 Minuten) ermöglicht. Auch die B304 sowie die B15 sind gut erreichbar und verbinden die Region effizient mit dem überregionalen Straßennetz.

Der Bahnhof Heufeld liegt in unmittelbarer Nähe und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Rosenheim, Holzkirchen und München – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Bruckmühl (ca. 5 Fahrminuten entfernt) und im benachbarten Bad Aibling. Dort finden sich Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Drogerien, sowie verschiedene Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung gut vertreten.

Heufeldmühle selbst bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit direktem Zugang zu Spazier- und Radwegen entlang der Mangfall – ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

## Sonstiges:

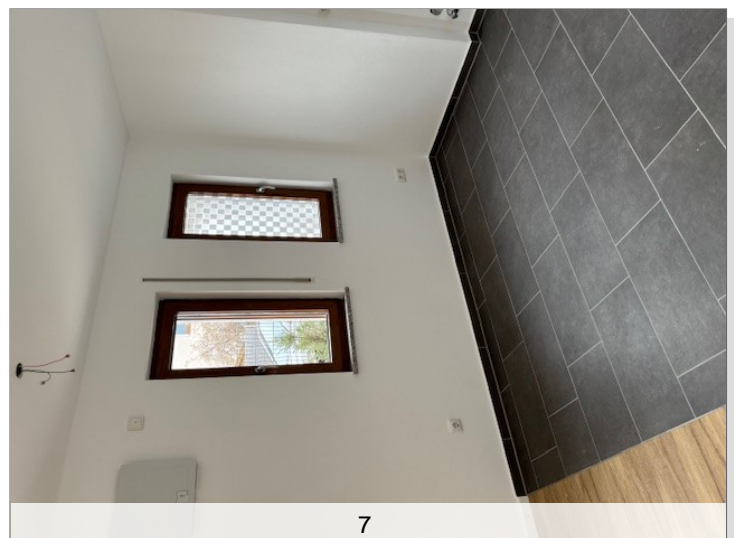
Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen Staffelmietvertrag.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, organisieren wir gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Für nähere Auskünfte zum Objekt stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse per Mail unter Angabe Ihrer Kontaktdaten, damit wir umgehend mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennen zu lernen.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bruckmühl
- > 4 Zimmer

- > 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: SUD3\_WE1



