



85567 Grafing bei München / Schammach

Klein und Fein als Single-Wohnung mit Einbauküche und Naturblick - in Grafing - Schammach - frei ab 1.9.2026



500 €

Kaltmiete

30 m²

Wohnfläche

10 m²

Nutzfläche

1

Zimmer

REMAX Prime Immobilien

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX TEAM - Grabl Immobilien

Waltraud Grabl

Tel.: 00491714315800

waltraud.grabl@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.11.2026
Primär-Energieträger	OEL
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	136.10

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	500 €
Kaltmiete	500 €
Warmmiete	660 €
Nebenkosten	160 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	160 €
Gesamtbelastung brutto	660 €
Summe Miete netto	500 €
Kaution	1.500 €

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.09.2026
max. Personen	1
Nichtraucher	✓



Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

Auf einer durchdachten Wohnfläche erwartet Sie ein helles und freundliches Raumkonzept:

- ein einladender Flur
- ein modernes Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne sowie Dachflächenfenster
- ein großzügiger Wohnbereich in praktischer L-Form
- eine gemütliche Schlafnische mit eigenem Dachflächenfenster und Außenrollo
- ein großes Westfenster mit traumhaftem Blick ins Grüne und Außenrollo
- eine gepflegte Einbauküche, harmonisch in den Wohnbereich integriert

Die Räume wurden vor einigen Jahren umfassend renoviert. Das Badezimmer wurde komplett erneuert und mit modernen Fliesen sowie neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die weißen Zimmertüren unterstreichen den hellen und freundlichen Charakter der Wohnung.

Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Kriechspeicher unter der Dachschräge.

Gemeinschaftliche Ausstattung

Im Keller stehen Ihnen ein Gemeinschafts-Waschraum mit Anschlussmöglichkeit für die eigene Waschmaschine sowie ein großer Trockenraum zur Verfügung. Ein von außen zugänglicher Fahrradraum bietet zusätzlichen Komfort.

Der großzügige Garten auf der Nordseite der Wohnanlage kann als Gemeinschaftsgarten genutzt werden und lädt zum Verweilen im Grünen ein.

Technik & Energie

Die Wohnanlage wird über eine Ölzentralheizung beheizt, die ebenfalls die Warmwasserversorgung übernimmt. Die Dachhaut wurde vollständig neu gedämmt und mit modernen Dachflächenfenstern ausgestattet. Eine Solaranlage unterstützt die Energieversorgung und trägt zu einer günstigeren Stromabrechnung bei.

Weitere Informationen
Nichtraucherwohnung



keine Haustierhaltung erwünscht
Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Möglichkeit zum Anschluss eines E-Fahrzeugs nach Absprache gegeben

Fazit:

Ein kleines, aber feines Appartement mit viel Charme – ideal für Singles oder Pendler, die eine ruhige Lage, moderne Ausstattung und den Blick ins Grüne zu schätzen wissen.



Beschreibung

Herzlich Willkommen in Schammach – Ihrem neuen Zuhause mit Wohlfühlcharakter!

Dieses liebevoll renovierte und sehr gepflegte Appartement befindet sich im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) eines ruhigen 6-Familien-Hauses in Ortsrandlage westlich von Grafing. Die Kombination aus gemütlicher Atmosphäre, moderner Ausstattung und dem herrlichen Blick über die Natur macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort.

Lage

Der Bahnhof Grafing-Bahnhof S 4 / S 6 ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Mit dem Merian (Zugverbindung Rosenheim-München) sind es nur ca. 15 Zugminuten nach München Ostbahnhof.

Die Stadt Grafing bei München liegt etwa 30 km südöstlich der Landeshauptstadt München. Sie gilt auf Grund ihrer sehr reizvollen Umgebung, dem historischen Stadtbild, der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung sowie der guten ÖPNV-Anbindung an München (S-Bahn rd. 35 Minuten, Schnellzug vom Ortsteil Grafing Bahnhof zum Ostbahnhof ca. 15 Minuten) als gesuchter Wohnort im Münchner Südosten. Grafing hat mehr als 14.000 Einwohner und zählt zu den wachstumsstärksten Gemeinden im Landkreis Ebersberg.

Die Stadt Grafing verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, eine hervorragende ärztliche Versorgung, mehrere Schulen (Grundschule, Hauptschule, Gymnasium), Kindergärten, Kino, Schwimmbäder, Eisstadion, Tennisanlagen und vielem mehr. Die 4 km entfernte Kreisstadt Ebersberg ist Anlaufpunkt für Behörden und Ämter. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Badeseen, Radtour- und Wandermöglichkeiten, Golfplätze, Reitanlagen, im Winter gespurte Loipen und kleine Skilifte. Grafing ist ein idealer Ausgangspunkt, um schnell nach Rosenheim, Wasserburg, zum Chiemsee oder in die Chiemgauer Alpen zu gelangen.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Wir sind einseitiger Interessenvertreter des Eigentümers und werden ausschließlich von diesem vergütet, sodass keine zusätzliche Maklerprovision für den Interessenten anfällt.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1969 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern 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.

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

Ansprechpartnerin: Waltraud Grabl



Exposé Stand: 23.06.2026 - Änderungen vorbehalten

















