



83550 Emmering-Hirschbichl

Schönes Wohnen in ruhiger grüner Lage



THE
RE/MAX
COLLECTION



RE/MAX
Prime

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

1.850 €

Kaltmiete

136 m²

Wohnfläche

702 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige
Immobilienmaklerin, c/o RE/MAX
Prime**

Waltraud Grabl
Tel.: 00491714315800

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 136 m ² |
| Nutzfläche | 35 m ² |
| Grundstücksfläche | 702 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

Preise & Kosten

| | |
|----------------------|---------|
| Netto-Kaltmiete | 1.850 € |
| Kaltmiete | 1.850 € |
| Nebenkosten | 290 € |
| Heizkosten enthalten | × |
| Betriebskosten netto | 290 € |
| Summe Miete netto | 1.850 € |
| Kaution | 5.550 € |



Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 20.07.2030 |
| Baujahr (Haus) | 1970 |
| Wertklasse | F |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 178.50 |
| Primär-Energieträger | OEL |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------------|
| Ab-Datum | 15.04.2026 |
| Nichtraucher | ✓ |

Zustand

| | |
|---------------|---------|
| Baujahr | 1970 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | teil- / |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|----------------------|---|
| Kamin | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Wintergarten | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Heizungsart

| | |
|-----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

Befuerung

| | |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

- + Einfamilienhaus in Massivbauweise
- + Umfangreiche Modernisierung und Grundsanierung 2019-2020
- + Ölzentralheizung erneuert 2019-2020
- + Fußbodenheizung in Küche, Flur im Erdgeschoss sowie in den Bädern im Erdgeschoss und Obergeschoss
- + Heizkörper in weiteren Räumen
- + Parkettboden im Wohn und Esszimmer sowie im Elternschlafzimmer
- + Vinylboden in den Kinderzimmern
- + Feinsteinzeug-Boden in der Küche
- + Massivtreppe mit Eichenstufen
- + Erdgeschoss WC mit bodenebener Dusche
- + Obergeschoss Badezimmer mit Badewanne, Duschfaltwand, Doppelwaschbecken und Handtuchwärmekörper
- + Obergeschoss separates WC
- + Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern und 1 Büro
- + Untergeschoss mit Hobbyraum
- + SAT TV Anschluss
- + Südterrasse
- + Separater Wintergarten mit Markise
- + Überdachter Südbalkon im Obergeschoss mit Zugang von 2 Schlafzimmern
- + Garten mit Süd West Ausrichtung
- + Anzuchtbeet mit Verglasung
- + Großes Holzgartenhaus
- + Große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor



Beschreibung

Dieses vollständig renovierte Einfamilienhaus in Massivbauweise bietet mit ca. 136 m² Wohnfläche und insgesamt 5 Zimmern viel Platz für den Familienalltag. Das Haus wurde 2019/2020 grundsaniert und 2020 umfangreich modernisiert. Es steht ab dem 15.04.2026 zur Verfügung.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein praktischer Flur, der durch Fußbodenheizung angenehm temperiert ist. Von hier aus erschließen sich die Räume des Erdgeschosses. Der Wohn- und Essbereich wirkt durch die großen Fensterflächen hell und freundlich und ist mit Parkettboden ausgestattet. Die Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen, Essen und Spielen, ohne den offenen Wohnfluss zu verlieren.

Die Küche ist mit modernem Feinsteinzeug-Fliesenboden ausgestattet und verfügt ebenfalls über Fußbodenheizung. Von den Wohnbereichen aus gelangen Sie direkt nach draußen auf die Südterrasse. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen separaten Wintergarten mit Markise, der sich als geschützter Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder als Spiel- und Rückzugsbereich in der Übergangszeit anbietet. Im Erdgeschoss steht zudem ein WC mit bodenebener Dusche zur Verfügung, praktisch für Gäste und den Alltag.

Über eine Massivtreppe mit Eichenstufen erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Büro, ideal als Homeoffice, Hausaufgaben oder Gästezimmer. Zwei der Schlafräume haben Zugang zu einem überdachten Südbalkon. Das Familienbad im Obergeschoss ist hochwertig ausgestattet und bietet eine Badewanne mit Duschkabine, ein großes Doppelwaschbecken sowie einen Handtuchwärmekörper. Ergänzend gibt es ein separates WC.

Im Untergeschoss steht ein Hobbyraum zur Verfügung, der sich flexibel als Spielbereich, Fitness- oder Stauraum nutzen lässt. Ein Keller ist vorhanden.

Das ca. 702 m² große Grundstück ist nach Süd West ausgerichtet und bietet viel Platz für Freizeit im Grünen. Ein Anzuchtbeet mit Verglasung unterstützt den eigenen Gemüseanbau. Zusätzlich gibt es ein großes Holzgartenhaus für Gartengeräte, Fahrräder oder Spielzeug.

Für Komfort im Alltag sorgen SAT TV sowie Internet im gesamten Haus. Eine große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor rundet das Angebot ab.

Hinweis zu den Nebenkosten: Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung umfasst unter anderem Wasser, Kanal, Müll, Grundsteuer, Wohngebäudeversicherung, Kaminkehrer, Heizungswartung mit Notruf sowie Heckenschnitt und wird jährlich abgerechnet. Strom und Heizöl werden direkt vom Mieter bezogen.

Die Konditionen:

1.850 € Miete Haus mit Doppelgarage und Stellplätze davor
290 € Betriebskosten-VZ (ohne Heizung und Strom)
2.140 € Bruttomiete

5.550 € Kautions (3 Monatsmieten)

Bezug nach Absprache, auch kurzfristig möglich.

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, ländlich geprägten Umfeld im oberbayerischen Raum rund um Emmering bei Aßling. Hier wohnen Sie angenehm zurückgezogen, mit viel Ruhe und einem



Umfeld, das sich im Alltag besonders familienfreundlich anfühlt.

Alltag und Betreuung sind gut abgedeckt: Der Kindergarten Haus für Kinder St. Pankratius liegt in der Nähe, ebenso die Grundschule Emmering. Für die Freizeit bieten sich mehrere Spielmöglichkeiten an, zum Beispiel ein Spielplatz in der Umgebung sowie der Eisenbahnpark Aßling als grünes Ziel für kleine Auszeiten. Sportlich ist man ebenfalls schnell angebunden, etwa beim TSV Emmering.

Für die Nahversorgung sind kleinere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden, für den größeren Wocheneinkauf erreicht man weitere Supermärkte in den umliegenden Orten. Auch praktische Anlaufstellen wie Post und medizinische Versorgung finden sich im nahen Umkreis. Wer gerne auswärts isst, hat mit Gasthof Bichler und Landgasthof Bruckhof zwei klassische Adressen in der Nähe.

Die Anbindung gelingt flexibel: Eine Bushaltestelle Hirschbichl ist fußläufig erreichbar, weitere Haltestellen liegen ebenfalls in der Nähe. Der Bahnhof Aßling Oberbayern ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung München und Rosenheim. Mit dem Auto sind zudem die überregionalen Verkehrsachsen gut erreichbar, und der Flughafen München liegt je nach Route in ca. 45 bis 60 Minuten Fahrzeit.

In Summe verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu Betreuung, Schule, Freizeit und einer alltagstauglichen Anbindung.

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 1970 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 mit gemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.
Ansprechpartnerin: Waltraud Grabl

Exposé Stand: 01.04..2026 - Änderungen vorbehalten



RE/MAX
Prime

THE
RE/MAX
COLLECTION

VERTRAULICH
DIN EN 15733
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

WALTRAUD GRABL

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



























