



82319 Starnberg

Wunderschöne 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Garten direkt am Bach in Starnberg



3.000 €

Kaltmiete

110 m²

Wohnfläche

40 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Hejlyx Immobilienverwaltungs GmbH

Miriam Mauritz
Tel.: 004915155767764
info@hejlyxiv.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	3 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.000 €
Warmmiete	3.350 €
Nebenkosten	350 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	350 €
Gesamtbelastung brutto	3.350 €
provisionspflichtig	×
Kaution	6.000 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.04.2029
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	80.20
Primär-Energieträger	GAS

Allgemeine Infos

verfügbar ab 15.04.2026

Zustand

Baujahr	2005
letzte Modernisierung	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

möbliert

moebliert.moeb	voll möbliert
----------------	---------------

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine erstklassige, bis ins Detail durchdachte Luxusausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Edle Materialien, klare Linien und eine zeitlose Gestaltung prägen das exklusive Ambiente.

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großenisterelementen.
Hochwertige Parkett- bzw. Designböden in allen Wohnräumen.
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.
Maßgefertigte Einbauten und hochwertige Schreinerarbeiten.
Exklusive Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten.
Exklusive Bäder mit großformatigen Fliesen, Duschen und hochwertigen Sanitäröbekten.
Teilweise Naturstein- oder Feinsteinzeugoberflächen.
Bodentiefe Fenster mit Sonnen- und Sichtschutz.
Großzügige Terrassen mit privatem Gartenanteil.
Hauswirtschaftsraum 5,7 qm inklusive Einbaumöbel, Waschmaschine und Trockner.
Abstellraum 6,2 qm.

Keller-/Souterrainbereich mit voll ausgestattetem Hobby-/Arbeitsraum.
Moderne Gebäude- und Haustechnik.
Gegensprechanlage.
Eingang über die Tiefgarage im Untergeschoss möglich.
1 Tiefgaragenstellplatz zur Anmietung möglich.
Separates Kellerabteil.

Die Ausstattung vereint zeitlose Eleganz mit modernem Komfort und schafft ein Wohnumfeld, das sowohl repräsentativ als auch behaglich ist.

Im Garten befindet sich ein neuwertiges Garten-/Gerätehaus.



Beschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint zeitlose Eleganz, moderne Architektur und höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen am Starnberger See. Eingebettet in ein gepflegtes, repräsentatives Anwesen bietet die Wohnung ein außergewöhnliches Wohnambiente für anspruchsvolle Mieter, die Ruhe, Privatsphäre und Nähe zur Natur schätzen.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen schaffen eine offene und einladende Atmosphäre und ermöglichen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Die liebevoll gestaltete Terrasse mit angrenzendem, idyllisch angelegtem Gartenanteil lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Die luxuriöse Ausstattung lässt keine Wünsche offen: edle Materialien, fein abgestimmte Oberflächen, maßgefertigte Einbauten sowie moderner Haustechnik sorgen für ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Der stilvolle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ideale Voraussetzungen für repräsentatives Wohnen ebenso wie für private Rückzugsmomente.

Die Lage am Starnberger See verbindet exklusives Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Seeufer, Yachthäfen, Golfplätze und renommierte Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während München in kurzer Zeit erreichbar ist.

Diese Erdgeschosswohnung ist ein seltenes Angebot für Mieter, die traumhaftes Wohnen in einer der schönsten Regionen Oberbayerns suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Starnberg und verbindet ruhiges, gehobenes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die S-Bahn-Station Starnberg ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle und komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie den Flughafen. Auch die Autobahn A95 Richtung München und Garmisch-Partenkirchen ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die charmante Starnberger Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Boutiquen bietet ein vielseitiges Angebot und trägt zur hohen Lebensqualität bei.

Der Starnberger See mit seinen Uferpromenaden, Badeplätzen, Segel- und Freizeitmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht den besonderen Reiz dieser Lage. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Golfplätze sowie weitläufige Spazier- und Radwege bieten ein hohes Maß an Lebensqualität in einer der begehrtesten Regionen Oberbayerns.

Diese Lage vereint Exklusivität, Naturverbundenheit und urbane Erreichbarkeit auf ideale Weise.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter



Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Vermieters. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation







































