

Exposé

Terrassenwohnung in Rott a. Inn

Gemütliche 3,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und frisch saniert



Objekt-Nr. **OM-373220**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Innstraße 12a
83543 Rott a. Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	108,90 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.050 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3,5-Zimmer Wohnung wurde 1960 gebaut und nun einer Kernsanierung mit liebevollem Auge zum Detail und auch der Energieeffizienz unterzogen.

Nach der Eingangstür führt eine Treppe direkt in die Wohnung im 1. Stock hinauf. Dort wird man auf der linken Seite von einer lichtdurchfluteten Wohnküche erwartet. Von dort aus kommt man auch in eine kleine Speisekammer.

Des Weiteren befinden sich 3 Zimmer in der Wohnung, die getrennt voneinander begehbar sind. Die Größen der Zimmer sind wie folgt:

- Wohnen mit Terrassenzugang: 19,4 m²
- Schlafen am Ende der Diele: 23,3 m²
- Kind hinter dem Bad: 17,7 m²

(Bezeichnungen dem Grundriss nach)

Dies macht die Wohnung auch ideal für eine Wohngemeinschaft (WG).

Gegenüber der Küche befinden sich sowohl das wunderschön neu restaurierte Bad mit Strukturglasfenstern als auch getrennt davon die Toilette.

Die Zimmer sind mit einem schönen Parkettboden ausgelegt, während Flur, Bad und Toilette gefliest sind.

Auf die schöne 13,5m² Terrasse gelangt man durch das Zimmer neben der Küche.

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich. (müssen wir mit dem derzeitigen Mieter abstimmen)

Ausstattung

Ausstattung:

- Eine automatische Lüftung in den Räumen sorgt für ein gutes Raumklima und optimale Belüftung
- Isolierte Rollläden an den Zimmerfenstern
- Heizung: aktuell noch Öl, jedoch Nahwärmeheizung in Planung (Umsetzung 2026/2027)
- Brauchwasserwärmepumpe für Warmwasser
- Wasser- und Abwasseranschluss für Waschmaschine im Bad
- Toilette und Bad getrennt
- Ca. 13,5 m² Terrasse nach Osten/Süden gerichtet und mit Bergblick
- Abstellplatz im Keller optional mit Aufpreis möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Gäste-WC

Lage

Am Fuße des Rotter Berges liegt diese neu sanierte Wohnung im 1. Obergeschoss der Innstraße 12a in Rott am Inn.

Sie zeichnet sich durch Ihre Nähe zum Bahnhof Rott(Inn) aus, was sich als eine hervorragende Anbindung für Studenten der TH Rosenheim darstellt. (ca. 50m entfernt vom Bahnhof Rott(Inn) /

2 Stationen zur Haltestelle TH Rosenheim)

Sie ist am Rande einer „Maschinenfabrik“ gelegen, allerdings mit wenig Zu- und Ablieferungsverkehr.

Ins Ortszentrum, mit diversen Supermärkten und sehr guten Restaurants und Cafés sind es ca. 700m zu Fuß (den Rotter Berg hinauf, ca. 12min Gehweg) bzw. 3min mit Auto.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer Kind als Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer Kind Teil 2



Schlafen

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Toilette

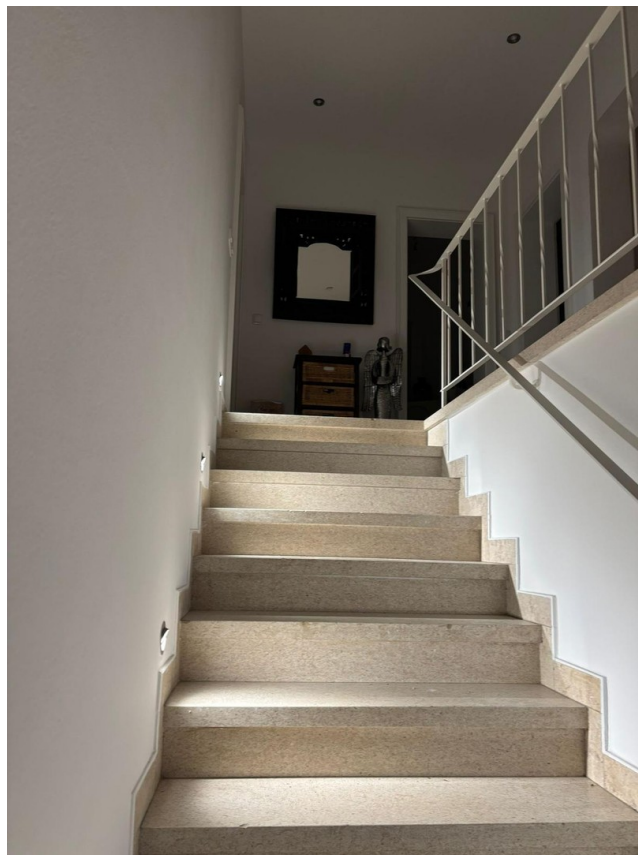


Terrasse

Exposé - Galerie

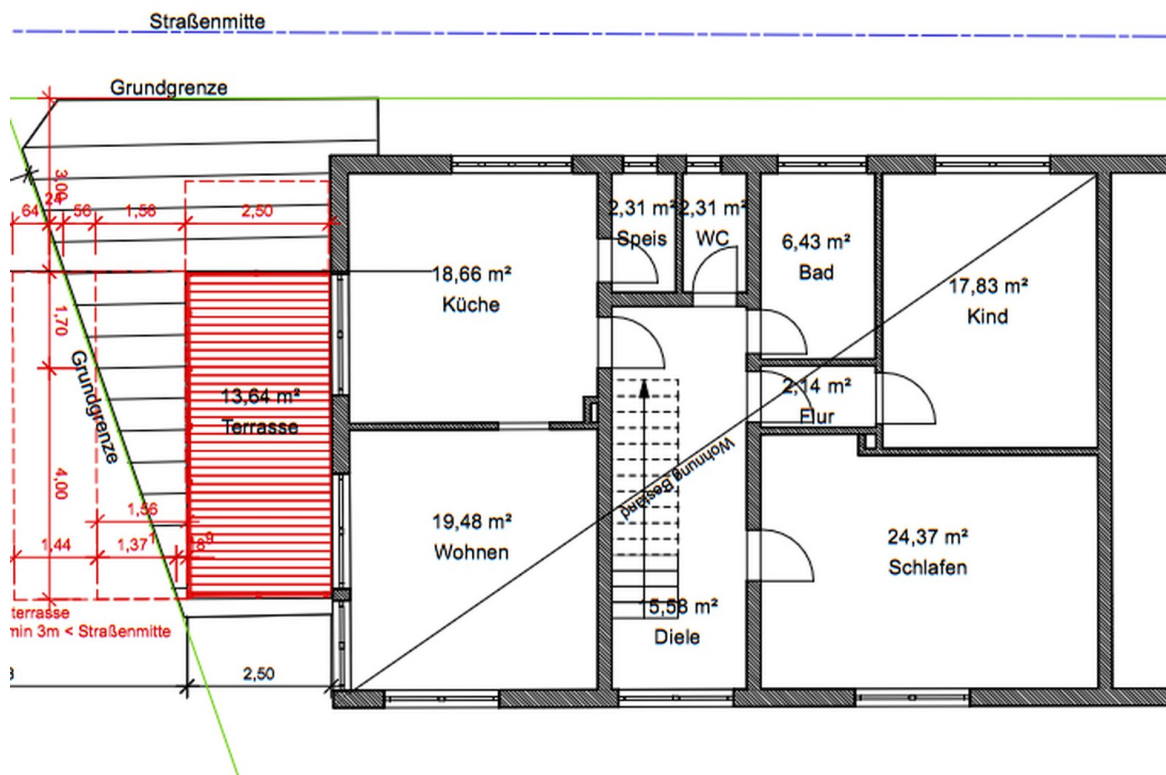


Ausblick



Eingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss