

Exposé

Wohnung in Neuötting

**Bester Energiestandard! Moderne 2-Zi-Wohnung mit
Balkon und Küche - KFW 40 NH**



Objekt-Nr. OM-375836

Wohnung

Vermietung: **815 € + NK**

Ansprechpartner:
Maximilian Neumaier

Ludwig-Thoma Straße
84524 Neuötting
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024
Zimmer	2,00
Wohnfläche	62,74 m²
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	125 €
Miete Garage/Stellpl.	50 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	15.12.2025

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Tiefgaragenplätze	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrere Neubauwohnungen in Neuötting zur Vermietung - weitere Wohnungen gerne auf Anfrage!

Gehoben & zentral Wohnen in Neuötting

Hier kommt Architektur und Moderne in Einklang. Die Wohnungen vereinen ein angenehmes Gefühl von Qualität und Stilsicherheit. Die gut durchdachten Grundrisse und hellen Räume bestechen durch hochwertige Materialien in zeitlos schöner Ästhetik.

In zentraler Lage von Neuötting realisieren wir für Sie ein anspruchsvolles Neubau-Projekt der besonderen und modernen Art. Neben der Qualität legen wir bei der Planung & Ausführung großen Wert auf eine zeitgemäße und zur Region passenden Architektur. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen jedoch zentral gelegen Siedlungslage. Stadtzentrum, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Wohnungen überzeugen durch Ihre guten Grundrisse. Alle Wohnungen haben einen Austritt an die frische Luft. Die Gärten der Erdgeschosswohnungen stehen dem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Von den obersten Etagen hat man auch eine schöne und freie Aussicht. Das Objekt besteht aus 1-Zimmer und 2-Zimmerwohnungen für Jung und Alt, Paare und Singles.

Diese sonnige 2-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist mit einem Balkon ausgestattet. Des Weiteren ist ein großzügiger Wohn-Schlafrum mit Essbereich und Küche, ein Bad, ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe vorhanden.

Für Parkmöglichkeiten steht Ihnen ein Duplex-Stellplatz zur Verfügung. Zudem verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil. Aufzüge befördern alle Bewohner bequem von der Tiefgarage in jede Etage.

Mietpreis Zusammensetzung:

Kaltmiete Wohnung inkl. Einbauküche: 815,00 Euro

Miete TG-Stellplatz (Duplex): 50,00 Euro

Nebenkosten: 125,00 Euro

=Gesamtmietpreis (Warmmiete): 990,00 Euro

Ausstattung

Energieeffiziente & gehobene Ausstattung:

- + Moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung nach KfW 40 NH Effizienzhaus Standard
- + Wärmedämmende Ziegel
- + Balkon
- + Personenaufzug von der Tiefgarage bis in die jeweilige Etage
- + Energiesparendes und kostengünstiges Heizen durch Fernwärme
- + Wohnung größtenteils barrierefrei
- + Einbauküche mit Elektrogeräten
- + Hochwertige Bodenbeläge / Moderne Fliesen
- + Individuell regulierbare Fußbodenheizung für ein angenehmes Gefühl von Wohnkomfort
- + Bodengleiche Duschen & Design Badausstattung

- + Alu-Kunststoff-Fenster außen anthrazit/innen weiß (3-fach isolierverglast)
- + Elektrisch bedienbare Rollläden
- + Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Enthärtungsanlage
- + Tiefgaragenstellplatz (Duplex)
- + Kellerabteil
- + Verkehrsberuhigte Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Jederzeit beantworten wir Ihre Fragen und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

ERREICHBARKEIT...

... Herr Herbert Friedrich unter Mobil 0151/68839327 bzw. per E-Mail an info@wohnbau-friedrich.de

Gerne unterstützen wir Sie bei der Veräußerung oder Vermietung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns darauf an. Wir ermitteln den aktuellen Verkehrswert (Marktwert) mittels Verkehrswertgutachten. Dieser Service ist bei Erteilung eines Mandats selbstverständlich enthalten.

Lage

In der Naturlandschaft Oberbayerns, im Landkreis Altötting, liegt die aufstrebende Stadt Neuötting mit dem attraktiven Umland und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zu den pulsierenden Städten Altötting, Mühldorf und Burghausen genießt, ist in der Stadt Neuötting goldrichtig.

Neuötting hat mittlerweile ca. 9.000 Einwohner. Das großzügige Arbeitsplatzangebot vieler bekannter Unternehmen, die Nähe zu den Kreisstädten Altötting und Mühldorf, die gute Verkehrsverbindung nach München, die sehr gute Infrastruktur und die vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten haben Neuötting zu einem sehr beliebten Wohn- und Investitionsort werden lassen.

Alle Einrichtungen des alltäglichen Gebrauchs wie Supermärkte, Bäcker, Metzger und Lebensmittelläden, sowie Banken und Handwerker sind vorhanden und größtenteils auch zu Fuß erreichbar.

Für die Gesundheitsversorgung sind mehrere Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie drei Apotheken vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Altötting, Mühldorf und Burghausen.

Am Ort selbst befinden sich Kindergarten, Kindergrippe und eine Grund- und Mittelschule. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Nachbarort Altötting, welche bequem mit dem Schulbus in nur wenigen Minuten zu erreichen sind. Zweigstellen des Campus Rosenheim sind in Mühldorf und Burghausen ansässig.

Die Landkreise Altötting und Mühldorf gehören zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns. Voll erschlossene Gewerbeflächen bieten einer lebendigen Branchenvielfalt aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung optimalen Raum zur Entfaltung. Investitionen und Neuansiedlungen von Unternehmen werden durch eine solide Wirtschaftsförderung subventioniert.

Durch eine Vielzahl an variablen Sportanlagen sind für Menschen aller Generationen hervorragende Lebensbedingungen geschaffen. Es stehen Ihnen breitgefächerte Sport- und Freizeitangebote, wie z.B. Fußball, Tennis, Basketball, Volleyball und vieles mehr zur Verfügung. Die schöne und ruhige Umgebung lässt Sie zu Spaziergängen in der herrlichen Natur einladen.

Durch die nun durchgängige A94 – zwischen München und Markt – benötigen Sie vom östlichen Stadtrand München bis Neuötting nur noch ca. 40 Autominuten.

Der abgeschlossene Ausbau der A94 zwischen Markt und München ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München und bedeutet ein erhebliches Aufwertungspotential und einen Wirtschaftsschub für den Standort und die Region.

Den Flughafen München erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

Im wenige Kilometer entfernten Eisenfelden befindet sich der von der Südostbayernbahn betriebene Bahnhof Neuötting an der Bahnstrecke Mühldorf-Simbach. Mühldorf als Bahnknotenpunkt wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn mehrmals täglich bedient. Der Eisenbahnknotenpunkt Mühldorf am Inn verbindet 7 Bundesbahnstrecken: München, Rosenheim, Traunstein, Freilassing, Simbach, Landshut und Burghausen. Im Personenverkehr ist München im Stundentakt in ca. 40 Minuten erreichbar.

Ab 2027 soll die Bahnstrecke zwischen Mühldorf und München zweigleisig ausgebaut werden. Somit würden alle 30 Minuten Bahnverbindungen nach München bzw. von München nach Mühldorf vorhanden sein.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Innen

Exposé - Galerie



Innen



Visualisierung

Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

Exposé - Grundrisse

*Raumflächen n. Rohbau

WE.11 Grundriss



Wohnseinheit 11	
Bad	6,54
Balkon	2,28
Schlafen	17,60
WDF	3,98
Wohnküche	32,34
	62,74 m²

Diese Unterlage ist Eigentum der PLANUNGSBÜRO Hornung & Weilach GmbH und ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht oder für Dritte verwendet werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz.

BAUVORHABEN:
167.2 Bayernareal Wohnbau - Projekt Neuötting - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 48 Wohneinheiten und Tiefgarage

GRUNDSTÜCK:
Ludwig-Thoma-Straße
689/12, Gemarkung Neuötting

BAUHERR:
Eigentümergeinschaft Ludwig-Thoma
Augenthal 20, 84533 Markt

GEZEICHNET VON:
Planungsbüro Hornung & Weilach GmbH
Bernsteinstraße 19d
84032 Altdorf
0871 97106098
kontakt@pb-hornung.de

PLANUNGSBÜRO
Hornung & Weilach GmbH

Maßstab	Blattgröße	Datum	Änderung	Planersteller
1:100	A4	22.05.2025	-	AS

Dateiname: 167_2_Neuötting - Vorverkauf NEU AC27.pln