

# Exposé

## Maisonette in Traunstein

### Provisionsfrei: Exklusive 4- Zimmer Gartenwohnung mit Süd- West -Ausrichtung



Objekt-Nr. OM-407265

#### Maisonette

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Grewe

83278 Traunstein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	112,78 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	136,32 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Maisonette mit privatem Garten (KfW 40+) in Traunstein.

Erfüllen Sie sich den Traum vom exklusiven Wohnen im Herzen des Chiemgaus! Diese beeindruckende 4-Zimmer-Gartenwohnung im renommierten Neubau-Ensemble "C25-Posterum" (Fertigstellung 2023) setzt neue Maßstäbe in puncto Design, Komfort und Energieeffizienz.

Die Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen Lage innerhalb des Quartiers. Dank der intelligenten Planung als zurückversetztes Gartenhaus hören Sie keinerlei Straßenverkehr. Das gesamte Areal ist wie eine moderne, parkähnliche Anlage konzipiert, die Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Die Wohnung erstreckt sich elegant über zwei Ebenen (Erdgeschoss und Souterrain) und vermittelt durch ihren Maisonette-Charakter ein Gefühl von "Haus im Haus". Die lichtdurchfluteten Räume, die exzellente Süd-West-Ausrichtung und der private Garten (ca. 70 qm) zur alleinigen Nutzung machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität.

Ein besonderes Plus: Die Gewährleistungsfrist für die Immobilie läuft noch bis Oktober 2028 und bietet Ihnen somit zusätzliche Sicherheit. Der Bau wurde durch alle Phasen hinweg vom TÜV begleitet.

---

### Highlights der exklusiven Ausstattung:

Diese Wohnung wurde mit einem Höchstmaß an Qualität und technischer Raffinesse ausgestattet. Hier bleiben keine Wünsche offen:

- **Absolute Ruhelage:** Als zurückversetztes Gartenhaus konzipiert, dringt kein Straßenverkehrslärm zur Wohnung durch. Das gesamte Quartier ist zudem frei von jeglichem Durchgangsverkehr.
- **Parkähnliches Wohnen:** Die gesamte Anlage des "C25-Posterum" ist parkähnlich gestaltet und bietet exklusive Grünflächen sowie einen eigenen, geschützten Kinderspielplatz – ideal für Familien.
- **Privater Garten & Terrasse:** Genießen Sie die Sonne auf Ihrer großzügigen Terrasse (Süd-West-Ausrichtung) in Ihrem privaten Garten – eine Oase der Ruhe.
- **Licht & Sicherheit:** Bodentiefe, einbruchhemmende 3-fach-verglaste Fenster durchfluten die Räume mit Licht. Smarte Aluminium-Rollläden bieten Komfort und Schutz. Eine vernetzte Alarmanlage rundet das Paket in Verbindung mit den Sicherheits- Wohnungstüren ab.
- **Edle Böden:** In sämtlichen Wohnräumen und Fluren wurde hochwertiges Echtholz-Parkett verlegt, das für ein warmes und stilvolles Ambiente sorgt.
- **Bäder:** Die Immobilie verfügt über zwei Bäder (eines auf jeder Etage) mit eleganten, bodengleichen Duschen, großen 60x 60cm<sup>2</sup> Fliesen und hochwertiger Sanitärausstattung.
- **Perfektes Raumklima:** Eine smarte Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während die integrierte Fußbodenkühlung an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.
- **Gesunde Luft:** Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist für jede Etage individuell steuerbar und garantiert jederzeit ein optimales Raumklima.
- **Komfort:** Der Aufzug bringt Sie bequem und barrierefrei von der Tiefgarage direkt bis zu Ihrer Wohnung.
- **Mobilität:** Zur Wohnung gehören zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze, die einfach mit E-Ladesäulen nachgerüstet werden können.
- **Praktisch:** Von beiden Etagen (EG und Souterrain) ist ein direkter Zugang zum Treppenhaus möglich, was eine flexible Nutzung erlaubt.

- Kellerabteil: Weiterhin bietet ein privates Kellerabteil zusätzlichen Stauraum.
- „Grünes Konzept“: Durch die Kombination von Photovoltaikanlagen auf dem Dach, sowie einem Biogas- Blockheizkraftwerk konnten im Jahr 2024 76% des Stroms selbst produziert werden!
- Vernetzung: Die Wohnung hat einen Glasfaseranschluss. Durch die großzügige und intelligente Verteilung von Netzwerksteckdosen innerhalb der Wohnung, welche vom Medienverteiler angesteuert werden, genießen Sie in jedem Raum schnellste Anbindung.

## Ausstattung

Zimmergrößen:

EG:

Wohnküche: 29,92qm

Schlafen: 15,46 qm

Zimmer: 11,56 qm

Bad: 5,09 qm

Flur: 12,64 qm

Terrasse: 34,88 qm (17,44 qm)

Sout.:

Hobbyraum: 16,77 qm (12,58 qm)

Bad: 5,06 q (3,80 qm)

Flur: 5,72 qm, (4,29 qm)

Kellerabteil: ca. 2,8 qm

Zahlen in Klammern sind die Größen gem. Wohnflächenverordnung. Fläche im Sout. zählt zu 75%, Terrassen zu 50%. Die Zahlen vor den Klammern sind die realen Größen.

Der angegebene Preis für die Tiefgaragenstellplätze versteht sich pro Stellplatz. Zu der Wohnung sind zwei großzügige nebeneinander gelegene Stellplätze gehörig.

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Lagebeschreibung: Urbanes Wohnen im Herzen des Chiemgaus

Willkommen in Traunstein – der Pulsregion Oberbayerns!

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer strategisch hervorragenden Lage in der Großen Kreisstadt Traunstein. Traunstein gilt als das lebendige Herz des Chiemgaus und verbindet wie kaum eine andere Stadt bayerische Tradition, städtischen Komfort und die direkte Nähe zur Natur. Die Adresse vereint kurze Wege mit einer hohen Lebensqualität und eignet sich ideal für Pendler, Paare und Familien gleichermaßen.

Die direkte Umgebung: Zentral und doch privat. Das Gartenhaus liegt von anderen Gebäuden abgeschirmt im hinteren Teil des Grundstücks. Dies ist ein entscheidender Vorteil: Sie profitieren von der exzellenten Anbindung einer Hauptverkehrsader, genießen in Ihrem Zuhause jedoch die nötige Privatsphäre und Ruhe, abgeschirmt vom direkten Straßengeschehen.

Einkaufen & täglicher Bedarf – Alles vor der Haustür.

Die Infrastruktur rund um den Wohnsitz ist vorbildlich. Sie leben hier in einer Lage der kurzen Wege:

- **Nahversorgung:** Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Discounter befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.
- **Gesundheit:** Traunstein ist bekannt für seine erstklassige medizinische Versorgung. Das Klinikum Traunstein sowie zahlreiche Facharztpraxen und Apotheken befinden sich in einem engen Radius zur Immobilie.
- **Stadtzentrum:** Der historische Stadtplatz von Traunstein mit seinen charmanten Cafés, Boutiquen, Restaurants und dem beliebten Wochenmarkt ist nur einen kurzen Spaziergang oder eine schnelle Radfahrt entfernt. Hier pulsiert das gesellschaftliche Leben der Stadt.
- **Mobilität:** Ideal für Pendler. Einer der größten Vorzüge dieser Lage ist die Verkehrsanbindung. Ob mit dem Auto oder der Bahn – Sie sind bestens vernetzt:
  - **Bahnverkehr:** Der Bahnhof Traunstein ist ein wichtiger Knotenpunkt auf der Strecke München–Salzburg. Für Berufspendler ist dies Gold wert: In ca. 60 Minuten erreichen Sie München Ost/Hauptbahnhof und in ca. 35 Minuten Salzburg. Der Bahnhof ist vom Wohnort aus schnell erreichbar.
  - **Straßenverkehr:** Über die direkt angebundene B304 und die nahegelegene B306 gelangen Sie zügig zur Autobahn A8 (München–Salzburg).

#### **Bildung & Familie:**

Traunstein genießt einen hervorragenden Ruf als „Hochschulstadt“. Von dem Wohnort aus sind Kindergärten, Grundschulen sowie sämtliche weiterführenden Schulen (Gymnasien, Realschulen, FOS/BOS) sicher und schnell erreichbar. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf kurze Schulwege legen.

#### **Freizeit & Erholung:** Chiemsee und Alpenpanorama

- **Chiemsee:** In nur ca. 10-15 Autominuten erreichen Sie den Chiemsee in Chieming. Segeln, Baden oder Spaziergänge am Ufer sind somit spontane Feierabendaktivitäten.
- **Natur vor Ort:** Die Traun mit ihren idyllischen Uferwegen lädt zum Joggen, Walken oder Radfahren ein und liegt praktisch „um die Ecke“.
- **Berge:** Die Chiemgauer Alpen liegen in Sichtweite und sind in kurzer Zeit für Wanderungen oder Skitage erreichbar.

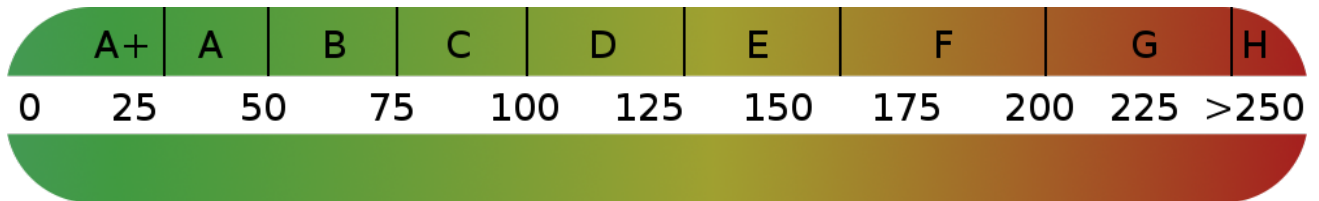
**Fazit:** Die Wohnung bietet den perfekten Mix: Eine erstklassige Infrastruktur und Mobilität treffen auf den hohen Freizeitwert einer der schönsten Regionen Deutschlands. Wer hier wohnt, genießt die Vorzüge der Stadt, ohne auf die Nähe zur Natur verzichten zu müssen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad\_EG



Bad\_EG



# Exposé - Galerie



Flur\_EG

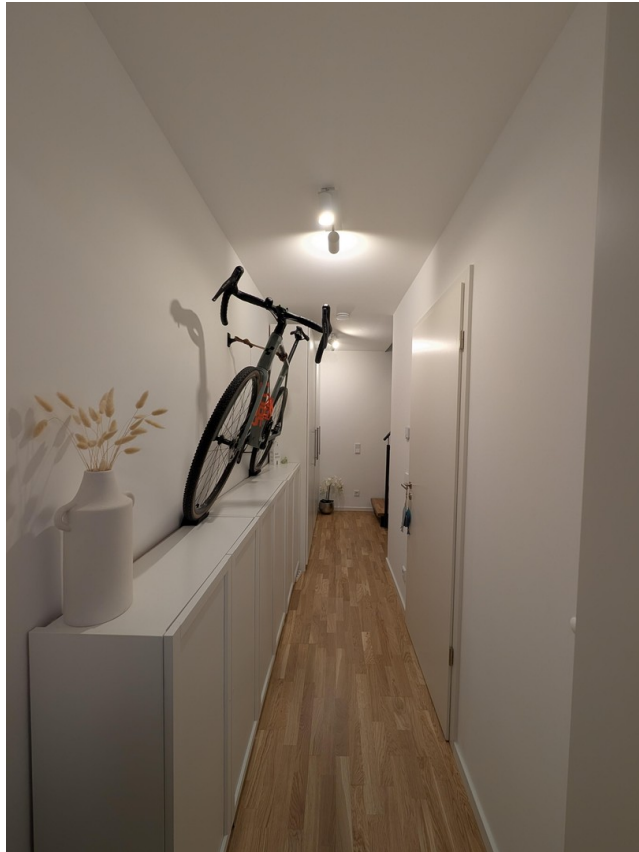


Treppe



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



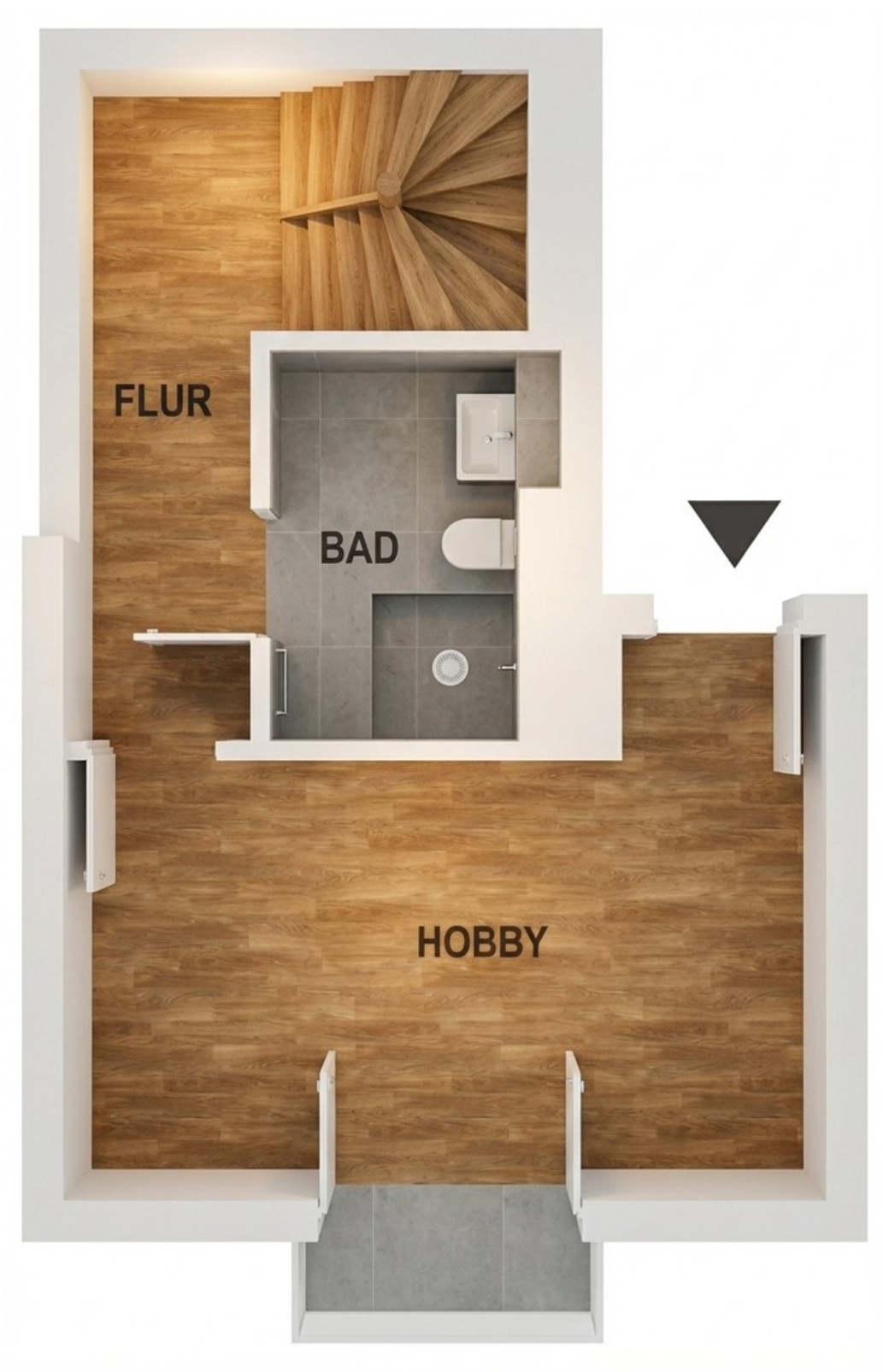
Flur\_Sout.



Naherholung



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss