

Exposé

Erdgeschosswohnung in Raubling

**Modern wohnen – stilvolle 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
in hochwertigem Neubau**



Objekt-Nr. OM-409463

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Fortesa Nebihi

83064 Raubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	88,95 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.800 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Mehrfamilienhaus bietet ein Wohnkonzept, das zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl perfekt vereint. Die klar strukturierte Bauweise, großzügige Fensterflächen und eine sorgfältig gewählte Materialpalette schaffen eine Wohnatmosphäre, die hell, einladend und zugleich stilvoll ist.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Jede Einheit überzeugt durch durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und ein hochwertiges Ambiente. Die offen gestalteten Wohn- und Essbereiche schaffen ein kommunikatives Zentrum jeder Wohnung und bieten direkten Zugang zu Balkonen oder Terrassen.

Ob entspanntes Arbeiten im Homeoffice, gemütliche Abende im Wohnbereich oder Kochen in der modernen Küche – hier entsteht Wohnqualität, die im Alltag spürbar wird. Die Bäder sind großzügig gestaltet und mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Tiefgarage bzw. Außenstellplätze sowie Aufzüge, die alle Etagen komfortabel verbinden.

Das gesamte Haus erfüllt höchste Ansprüche an Energieeffizienz, Sicherheit und modernen Wohnkomfort – ein Zuhause, das gleichermaßen funktional wie einladend ist.

Erdgeschoss:

3 Zimmer Wohnung mit Terrasse 88,56 m² - Miete kalt 1450 Euro +150 Küche Euro + 150 Euro Nebenkosten + 50 Euro Stellplatz = 1800 Euro warm

2 Zimmer Wohnung mit Terrasse 72,88 m² - Miete kalt 1200 Euro +150 Küche Euro + 150 Euro Nebenkosten + 50 Euro Stellplatz = 1550 Euro warm

Obergeschoss:

2 Zimmer Wohnung mit Terrasse 67,31 m² - Miete kalt 1100 Euro +150 Küche Euro + 150 Euro Nebenkosten + 50 Euro Stellplatz = 1450 Euro warm

3 Zimmer Wohnung mit Terrasse 83, 38 m² - Miete kalt 1350 Euro +150 Küche Euro + 150 Euro Nebenkosten + 50 Euro Stellplatz = 1700 Euro warm

Dachgeschoss:

3 Zimmer Wohnung 117,09 m² 1900 Euro kalt + 150 Euro Küchenmiete + 150 Euro Nebenkosten + 50 Euro Stellplatz 2300 Euro warm

Ausstattung

Die Neubau-Doppelhaushälften zeichnen sich durch eine moderne, stilvolle und langlebige Ausstattung aus, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Klare Linien, natürliche Materialien und hochwertige Technik schaffen ein harmonisches und zugleich komfortables Wohnambiente.

Innenausstattung

Hochwertiger Sichtestrich im Erdgeschoss für eine moderne, puristische Raumwirkung

Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen für warme, natürliche Akzente

Architektonisch anspruchsvolle Sichtbetontreppen

Großzügiger offener Wohn- und Essbereich mit viel Licht

Hochwertige Einbauküche mit BORA-Kochfeldabzug sowie Geräten von BOSCH/Siemens

Fußbodenheizung in allen Etagen für ein angenehmes Raumklima

Innenraumbelüftungssystem zur kontinuierlichen Frischluftzufuhr

Großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Moderne Schließanlage für erhöhten Sicherheitskomfort

Außenbereich & Komfort

Senkrechtmarkisen als effektiver Sonnen- und Sichtschutz

Eigener Gartenanteil je Wohneinheit (ca. 43 m² bzw. 80 m²)

Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich

Zwei Außenstellplätze je Einheit (zzgl. 50 € pro Stellplatz)

Vollunterkellerung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Die Ausstattung verbindet moderne Architektur, sorgfältige Materialauswahl und technische Qualität zu einem Wohnumfeld, das gleichermaßen stilvoll wie funktional ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälften befinden sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Seitenstraße im beliebten Raublinger Ortsteil Nickelheim. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.

Der Hauptort Raubling liegt nur etwa 5 km entfernt und bietet eine hervorragende Infrastruktur: Hier finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Freizeit- und Naturbegeisterte kommen ebenfalls voll auf ihre Kosten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein – sowohl entlang des Inn-Ufers als auch in den umliegenden Wiesen und Wäldern. Die Nähe zu den Chiemgauer Alpen eröffnet zudem vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Bergtouren und Wintersport.

Verkehrstechnisch ist Nickelheim hervorragend angebunden:

Rosenheim erreichen Sie in ca. 11 km,

München über die A8 in ca. 65 km,

Salzburg in ca. 87 km.

Der Bahnhof Raubling bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Rosenheim, München sowie Kufstein und ist damit ideal für Pendler.

Eine Lage also, die Ruhe, Natur und perfekte Erreichbarkeit miteinander vereint.

Exposé - Galerie



Beispielbild



Beispielbilder

Exposé - Galerie



Beispielbilder

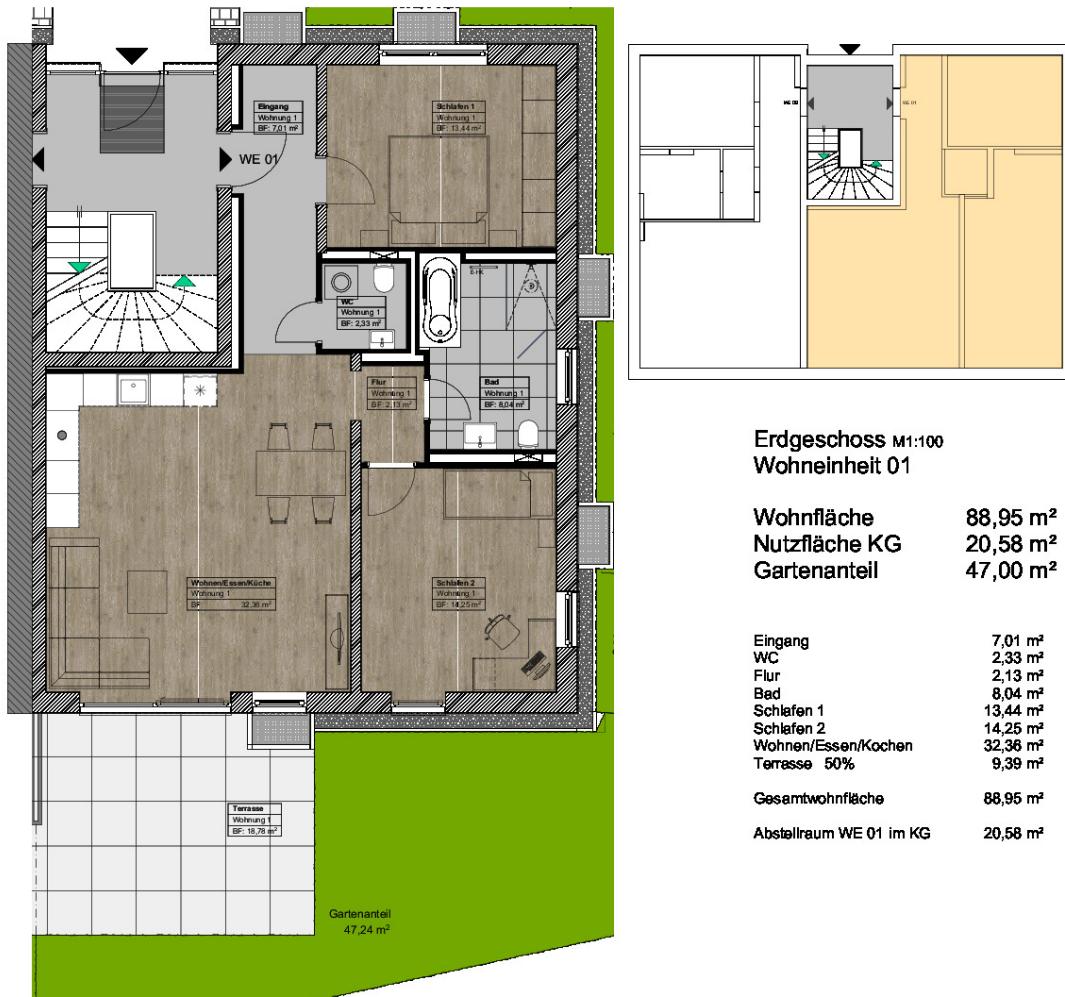


Bergblick

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss M:1:100
Wohneinheit 01

Wohnfläche	88,95 m²
Nutzfläche KG	20,58 m²
Gartenanteil	47,00 m²

Eingang	7,01 m ²
WC	2,33 m ²
Flur	2,13 m ²
Bad	8,04 m ²
Schlafen 1	13,44 m ²
Schlafen 2	14,25 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,36 m ²
Terrasse 50%	9,39 m ²
Gesamtwohnfläche	88,95 m²
Abstellraum WE 01 im KG	20,58 m²

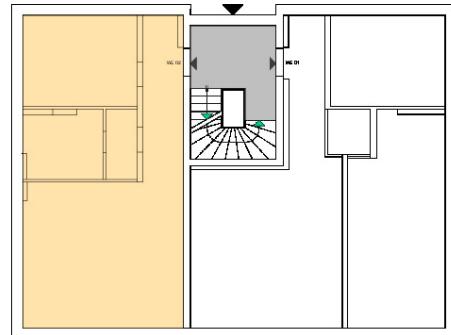
Neubau eines Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten
Birkenweg 9, 83064 Raubling-Nicklheim

Birkenweg 9 - WE 01 EG

WB Grundstücks KG
Fr. Eva Post
Raublinger Straße 33
83064 Raubling

Tel +49 8035 9840306
Mobil +49 151 23586580
mail e.post@bora.com

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss M1:100
Wohneinheit 02

Wohnfläche	72,88 m ²
Nutzfläche KG	9,76 m ²
Gartenanteil	57,00 m ²

Flur	9,22 m ²
Garderobe	2,84 m ²
Bad	7,30 m ²
Schlafen	13,44 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,69 m ²
Terrasse 50%	9,39 m ²
Gesamtwohnfläche	72,88 m²
Abstellraum WE 02 im KG	9,76 m²

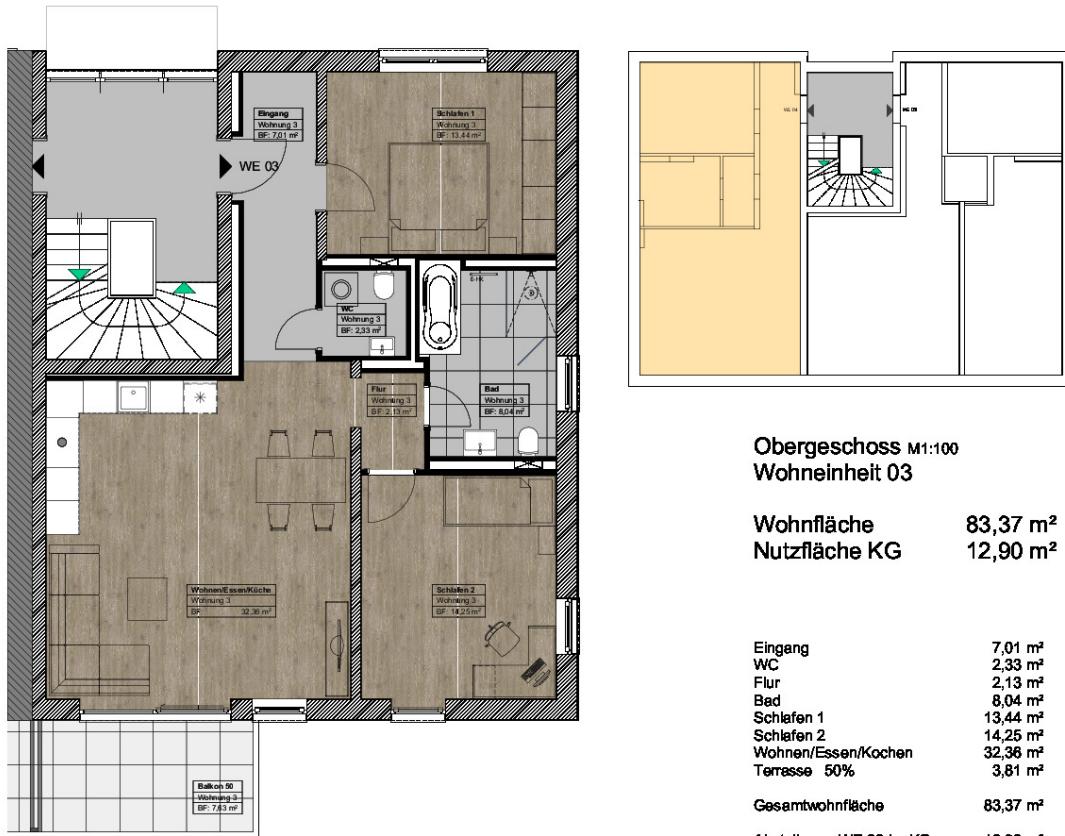
Neubau eines Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten
Birkenweg 9, 83064 Raubling-Nicklheim

Birkenweg 9 - WE 02 EG

WB Grundstücks KG
Fr. Eva Post
Raublinger Straße 33
83064 Raubling

Tel +49 8035 9840306
Mobil +49 151 23586580
mail e.post@bora.com

Exposé - Grundrisse



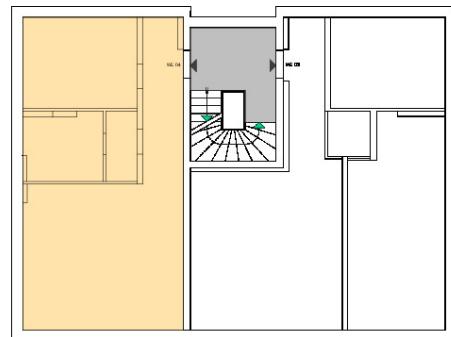
Neubau eines Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten
Birkenweg 9, 83064 Raubling-Nicklheim

Birkenweg 9 - WE 03 OG

WB Grundstücks KG
Fr. Eva Post
Raublinger Straße 33
83064 Raubling

Tel +49 8035 9840306
Mobil +49 151 23586580
mail e.post@bora.com

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss M1:100
Wohneinheit 04

Wohnfläche 67,30 m²
Nutzfläche KG 9,76 m²

Flur	9,22 m ²
Garderobe	2,84 m ²
Bad	7,30 m ²
Schlafen	13,44 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,69 m ²
Terrasse 50%	3,81 m ²
Gesamtwohnfläche	67,30 m²
Abstellraum WE 04 im KG	9,76 m²

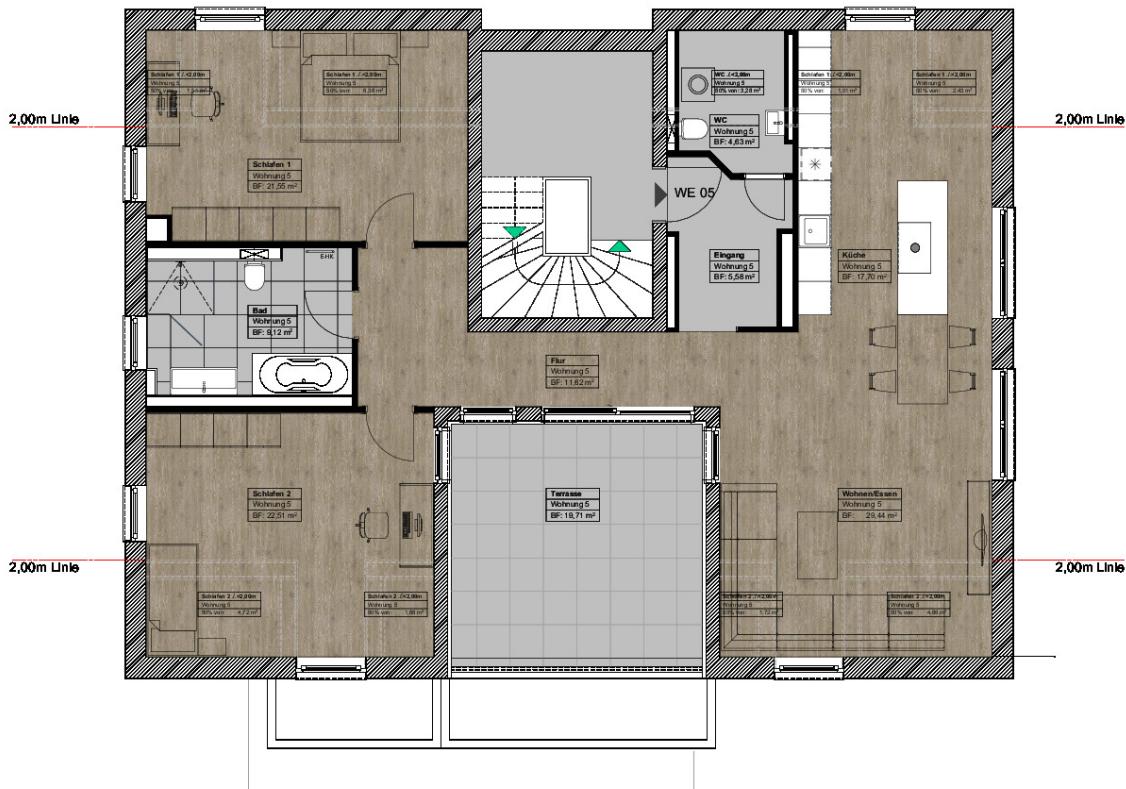
Neubau eines Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten
Birkenweg 9, 83064 Raubling-Nicklheim

Birkenweg 9 - WE 04 OG

WB Grundstücks KG
Fr. Eva Post
Raublinger Straße 33
83064 Raubling

Tel +49 8035 9840306
Mobil +49 151 23586580
mail e.post@bora.com

Exposé - Grundrisse



**Dachgeschoss M1:100
Wohneinheit 05**

Wohnfläche **67,30 m²**
Nutzfläche KG **24,52 m²**

Eingang	5,58 m²	5,58 m²
WC	4,63 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-1,64 m²	2,99 m²
Flur	11,62 m²	11,62 m²
Wohnen/Essen	29,44 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-0,88 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-2,33 m²	26,25 m²
Küche	17,70 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-0,75 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-1,22 m²	14,73 m²
Schlafen 1	21,55 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-0,75 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-3,18 m²	17,62 m²
Schlafen 2	22,51 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-0,83 m²	
abzüglich 50% <2,00m	-2,36 m²	19,32 m²
Bad	9,12 m²	9,12 m²
Terrasse 50%	19,71 m²	9,85 m²
Gesamtwohnfläche		118,08 m²
Abstellraum WE 04 im KG		24,52 m²

Neubau eines Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten
Birkenweg 9, 83064 Raubling-Nicklheim

WB Grundstücks KG
Fr. Eva Post
Raublinger Straße 33
83064 Raubling

Birkenweg 9 - WE 05 DG

Tel +49 8035 9840306
Mobil +49 151 23586580
mail e.post@bora.com