

# Exposé

## Wohnung in Unterdietfurt

### Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Einbauküche in Unterdietfurt



Objekt-Nr. OM-413582

#### Wohnung

Vermietung: **855 € + NK**

Ansprechpartner:  
Maximilian Neumaier

Hauptstraße 39  
84339 Unterdietfurt  
Bayern  
Deutschland

|                       |             |                |                 |
|-----------------------|-------------|----------------|-----------------|
| Baujahr               | 2024        | Übernahme      | ab Datum        |
| Etagen                | 3           | Übernahmedatum | 15.05.2026      |
| Zimmer                | 3,00        | Zustand        | Neuwertig       |
| Wohnfläche            | 88,29 m²    | Etage          | Erdgeschoss     |
| Energieträger         | Holzpellets | Stellplätze    | 2               |
| Summe Nebenkosten     | 170 €       | Heizung        | Fußbodenheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 100 €       |                |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 15.05.2026 können Sie diese ansprechende Wohnung beziehen, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Zu der Wohnung zählen drei attraktive Zimmer. Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins entsprechende Stockwerk und das Apartment ist barrierefrei zugänglich. Besonders hervorzuheben ist, dass es einen Balkon mit Südausrichtung gibt.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze (alternativ 1 TG Platz verfügbar - Tausch mit einem Außenstellplatz) und ein

Kellerersatzabteil sowie eine Einbauküche. Modernes Wohnen auf höchstem Niveau!

Die Wohnung vereint ein angenehmes Gefühl von Qualität und Stilsicherheit.

Die Räume sind großzügig und sehr lichtdurchflutet. In idyllischer Lage, unweit vom Ortskern Unterdietfurt gelegen, befindet sich diese Wohnung der modernen Art. Die Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und ist in Bezug auf Ausstattung und Energiebilanz

innovativ und zukunftsgerichtet geplant. Die sonnige 3-Zimmerwohnung mit Süd-Balkon, einem Schlafzimmer sowie einen großzügigen offenen Wohn-Ess- Kochbereich eignet sich bestens für Familien und Paare, die einen Ort zum Entspannen und Wohlfühlen suchen!

Zur Wohnung gehören 2 Stellplätze!

Kaltmiete Wohnung: 855,00 €

Küche: 55,00 €

2x Tiefgaragen Stellplatz: 100,00 €

Nebenkosten: 170,00 €

=1180,00 €

Der Zugang zu den Gebäuden ist barrierefrei erschlossen und

die Wohnung wird größtenteils barrierefrei errichtet. Ein Aufzug

ist von jeder Etage aus erreichbar.

## Ausstattung

+ Ziegelmassivbauweise

+ Südbalkon

+ Einbauküche (zusätzlich 55,00 Euro monatlich)

+ Aufzug

+ Größtenteils barrierefrei

+ Energiesparendes Heizen durch eine Pelletheizung

+ Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

+ Elektrische Rollläden und Raffstoreanlagen

+ Hochwertige Badausstattung mit Badewanne und begehbare

Dusche

+ Kunststoff-Alu-Fenster (3-fach verglast)

+ Individuell regulierbare Fußbodenheizung für ein angenehmes

Gefühl von Wohnkomfort.

+ Hochwertige Fliesen

Verkehrsberuhigter Siedlungsbereich

Glasfaser

+ Hausmeister sowie Hausverwaltung inbegriffen

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt liegt in Unterdietfurt. In der Nähe befindet sich Eggenfelden. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 6220 angebunden. Weiter entfernt gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportangebote (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Die Gemeinde Unterdietfurt mit über 2000 Einwohnern befindet sich im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Getreu nach dem Motto „Schöner Leben

entlang der Rott“ zeichnet sich der Ort durch seinen ländlichen Charme aus und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Durch die zentrale Lage sind viele größere Städte wie etwa Burghausen, Landshut oder Mühldorf leicht mit dem Auto zu erreichen. Weiterhin bietet Unterdietfurt ein breites Spektrum an Vereinen zu Kultur, Sport und Sozialwesen. Bildung überzeugen der ortsansässige Kindergarten sowie die

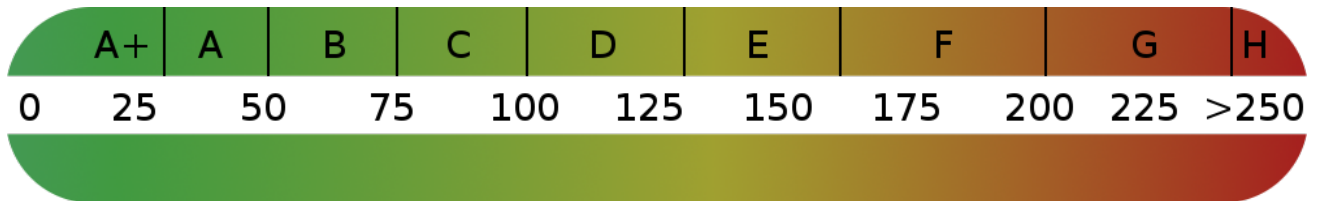
Grundschule (bis zur 4. Klasse).

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 20,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Wohn/ Essbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



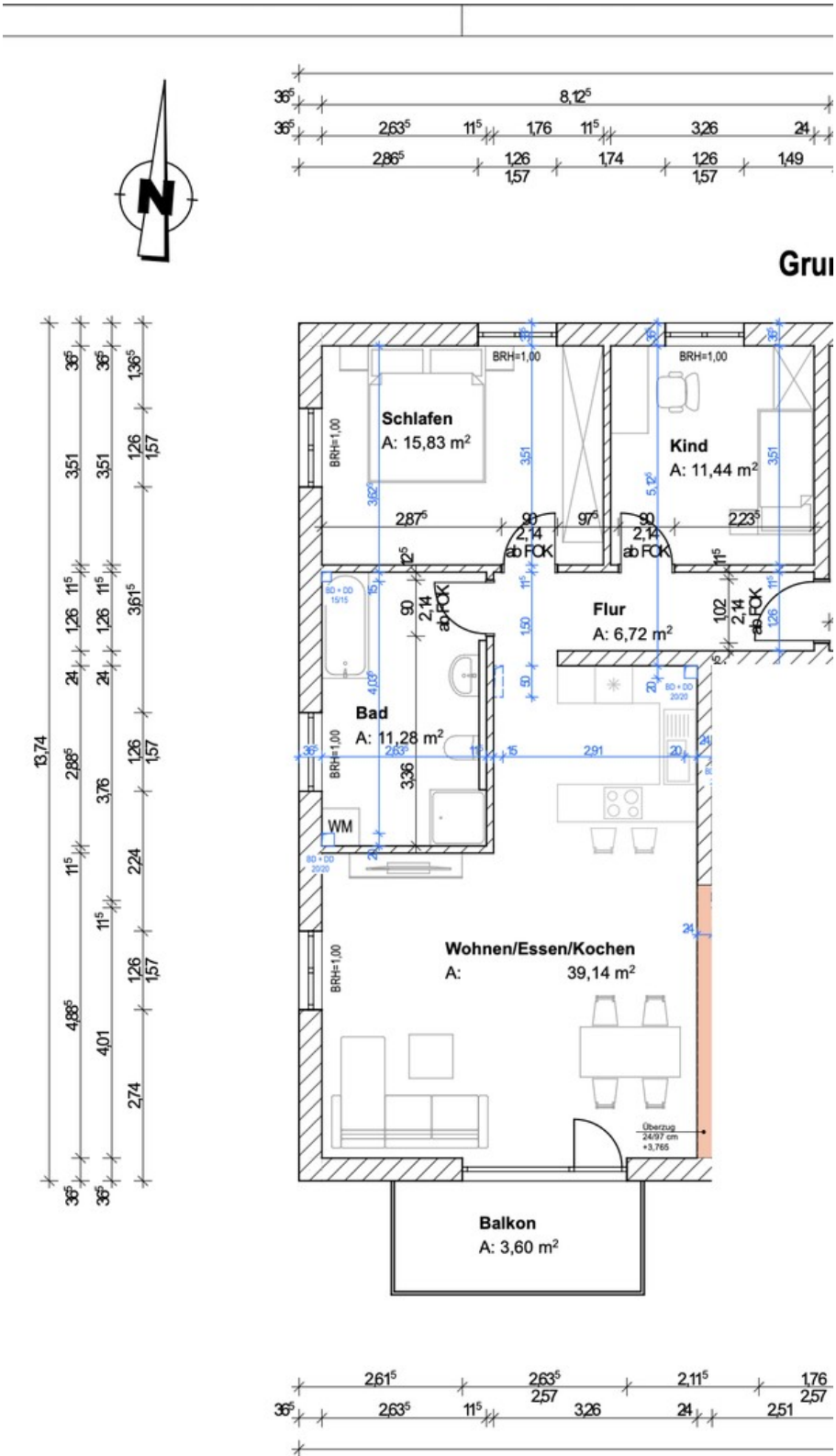
Küche



Küche



# Exposé - Grundrisse



Grundriss