

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Grabenstätt

**EIN HERZ FÜR INDIVIDUALISTEN! - ringsum Grünoase.**



Objekt-Nr. OM-413677

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ilona Borgolte

83355 Grabenstätt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	75,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	45 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.540 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Individualisten werden es zu schätzen wissen!

Es handelt sich um eine kleine Wohneinheit von 6 Parteien, wobei jeder Mieter seinen EIGENEN Eingang inne hält.

Diese Tageslicht helle Wohnung ist mit Sicherheit nicht

0815.

Hohe Decken geben Raum zum atmen. Ob Sie die Küchenzeile im Wohness-Essbereich offen integrieren, oder Trennungen mittels Regaleinheiten oder Paravents

gestalten, obliegt Ihrem ganz persönlichen Geschmack.

Selbstverständlich ist das grosszügige Dusch / Wannenbad komplett ausgestattet und verfügt über den erforderlichen Waschmaschinenanschluss unter dem geölten Eichenwaschtisch; dort kann auch noch der Trockner platziert werden.

Als überaus angenehm ist auch das Gäste WC zu erachten.

Die Böden sind alle mit übergrossen Fliesen und der entsprechender Fußbodenheizung ausgestattet.

Elektrische Rollos sind selbstverständlich.

Der Balkon mit eigenem Zugang ermöglicht den Austritt auch vom Wohnbereich aus.

Im Abstellraum befindet sich die Hausstation für die Wohnung - denn jede Wohneinheit ist separat angesteuert.

## Ausstattung

Die Wohnungstüre ist aus Kunststoff / weiß, dreifach- verglast / Milchglasfüllung und Edelstahlgriff. Der Balkon ist mit Granitplatten belegt und umlaufend bis Treppenöffnung mit Lerche / weißlich gestrichen – eingefasst inkl. Brüstungsabschluss in Lerche. Durch die Wohnungstüre wie vor beschrieben gelangt man in die großzügige Diele. Von der Diele aus gelangt man in großen offenen Wohn- / Ess- Küchenbereich. Alle Küchenanschlüsse sind in der Wand eingebunden, die zur Diele grenzt.

Die Balkontüre und die anderen Fenster sind alle drei-fach verglast und alle in Dreh-Kippfunktion. Die Rahmen der Fenster sind in Kunststoff weiß. Alle senkrechten Fenster haben elektrische Rollos. Das im Raum befindliche Dachfenster zur manuellen Öffnung hat von außen ein Sonnenrollo, dass sich bei Belieben ebenfalls manuell bedienen lässt. Dachfenster sind verglast und in Kunststoff eingefasst; es gibt bei allen Dachfenstern auch die Bedienung für Zuluft.

Das Schlafzimmer befindet sich direkt rechts von der Diele – wenn man in die Wohnung kommt. Auch hier befinden sich senkrechte Fenster mit Rollos – Ausführung wie vor –Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiterer Raum mit 1 Dachfenster – Ausführung wie vor.

Die Wohnung verfügt über ein Gäste WC mit Wasch-tisch in Keramik weiß und Chrom Armatur; WC in Keramik weiß inkl. Kunststoff WC Sitz in weiß. Darüber hinaus ist das Gäste WC mit Spiegel, Leuchten, Toilettenpapierständer sowie Aufhängemöglichkeiten ausgestattet. Das Dusch-Wannenbad beinhaltet eine Kunststoffbadewanne mit Chrom Armaturen, 1 Duschtasse in Kunststoff weiß mit Glasaufsatz / Schiebetürenfunktion inkl.

Chromarmaturen, 1 WC in Keramik weiß inkl. Kunststoff WC Sitz in weiß, 1 in Holz gefertigten Waschtischkonsole/Oberfläche geölt mit Aufsatzwaschbecken in Keramik weiß inkl. Armatur in Chrom und 1 Anschluß für Waschmaschine und Trockner.

Das DU/Wannenbad verfügt über ein Dachfenster – Ausführung wie vor; das Gäste WC hat eine Abluftvor-richtung.

Das Dusch-Wannenbad verfügt ebenfalls über installierte Leuchten, Wandspiegel, Handtuchstangen, -haken, Toilettenpapierständer.

Das Duschbad ist in den Nassbereichen Duschkabinen hoch gefliest. Ansonsten sind die Fliesen auf ca. 1.20 m Wandhöhe angebracht. Die gesamten Böden in der Wohnung sind gefliest, es ist eine 60 x 60 cm große beige Keramikfliese. Der Abstellraum zu dieser Wohnung ist über den Wohn-Ess-Küchenbereich erreichbar und durch eine Zimmertüre abgetrennt. Alle Zimmertüren sind hochwertig und weiß mit Edelstahlgriffen und abschließbar.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußboden-heizung und jeder Raum lässt sich individuell über ein Raumthermostat steuern.

Sämtliche Wände und Decken sind mit Strukturputz versehen und rein weiß gestrichen.

Alle Steckdosen und Lichtschalter sind weiß und von dem Hersteller Busch Jaeger.

Die Wohnfläche ist mit ca. 75 qm angegeben; die Schrägen unter 2.00 m Stehhöhe wurden nur zur Hälfte angerechnet – die Grundfläche der Wohnung ist jeder über 10 qm grösser.

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die Kautions hat in BAR zu erfolgen und wird auf ein Mietkautionssparbuch eingezahlt.

Die Einbauküche der derzeitigen Mietpartei kann auf Wunsche gegen Ablöse übernommen werden, es handelt sich um eine WEKO Küche.

## **Lage**

Die traumhaft großzügig geschnittene Wohnung mit hohen Decken ist eingebettet inmitten von Grün und nahe zum Chiemsee und den Alpen.

Radeln Sie los, oder Joggen im benachbarten Wald,

es ist an Ihnen den hohen Freizeitwert schätzen zu lernen. Oder Segeln Sie auf dem Bayerischen Meer!

Im Ort ist für das tagesübliche Wohl gesorgt.

Die große Kreisstadt Traunstein und andere zauber-hafte benachbarte Orte sind entweder mit dem

eigenen PKW binnen 5 - 10 Min. erreichbar, oder praktisch mit Bus, dessen Haltestelle Sie fußläufig in

10 Min. erreichen.

Salzburg wird Sie verzaubern und ist in nur 1/2 Stde. erreichbar. Auch Bad Reichenhall wird Sie überraschen, denn es bietet Ihnen nicht nur Historie -

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Aussicht

# Exposé - Galerie



Diele und Abgang Schlafzimmer



Diele und geradeaus Gäste We



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ausgang Diele



Büro oder Ankleide

# Exposé - Galerie



Büro oder Ankleide



Gäste WC



Dusch-Wannenbad mit WC

# Exposé - Galerie



Dusch-Wannenbad mit WC



Offene Küche/Wohnen/Essen



# Exposé - Galerie



grosser Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

