

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mühldorf a. Inn

**Neubau 2024: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit
Südterrasse, – fußläufig zum Stadtplatz und Bahnhof
Mühldorf**



Objekt-Nr. OM-430796

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Schlüsselbergstraße 2
84453 Mühldorf a. Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	2.670 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	58,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2026
Energieträger	Holzpellets	Zustand	Neuwertig
Summe Nebenkosten	170 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2024 errichteten Mehrparteienhauses in zentraler Lage von Mühldorf a. Inn. Die Kombination aus Neubauqualität, Südterrasse und eigenem Garten bietet ein modernes Wohnkonzept mit hoher Lebensqualität – ideal für Singles oder Paare sowie Berufspendler Richtung München.

Die Wohnung ist weitestgehend barrierefrei und ab dem 01.04.2026 bezugsfrei.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und direktem Zugang zur großzügigen Südterrasse. Das Schlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich – ein seltenes Ausstattungsmerkmal in dieser Wohnungsgröße. Terrasse und Garten erweitern den Wohnraum nach außen und sind sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich zugänglich.

Eine hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler sowie großer Kühl-Gefrierkombination ist bereits im Mietpreis enthalten und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil sowie bis zu zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage, welche zusätzlich für je 80 € / Monat gemietet werden können und per Aufzug zu erreichen sind. An den Tiefgaragenstellplätzen befindet sich bereits eine Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox.

Ausstattung

- Südterrasse mit Garten
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Ebenerdige Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Parkettboden in allen Räumen
- Elektrische Rollläden für komfortable Verschattung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Netzwerkverkabelung – ideal für Homeoffice
- Bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für Wallbox
- Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Eigenes Kellerabteil

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral in Mühldorf a. Inn. In direkter Nachbarschaft zur Wohnung befindet sich der Mühldorfer Stadtpark. Der Stadtplatz mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés etc. ist fußläufig in ca. 5-10 Minuten zu erreichen. Zudem befinden sich in fußläufiger Umgebung der Mühldorfer Bahnhof mit guter Anbindung nach München, verschiedene Kindergärten und Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Ärzte.

Die Autobahn A94 ist in wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen und bringt einen in ca. 45 Minuten nach München.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsseite

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie

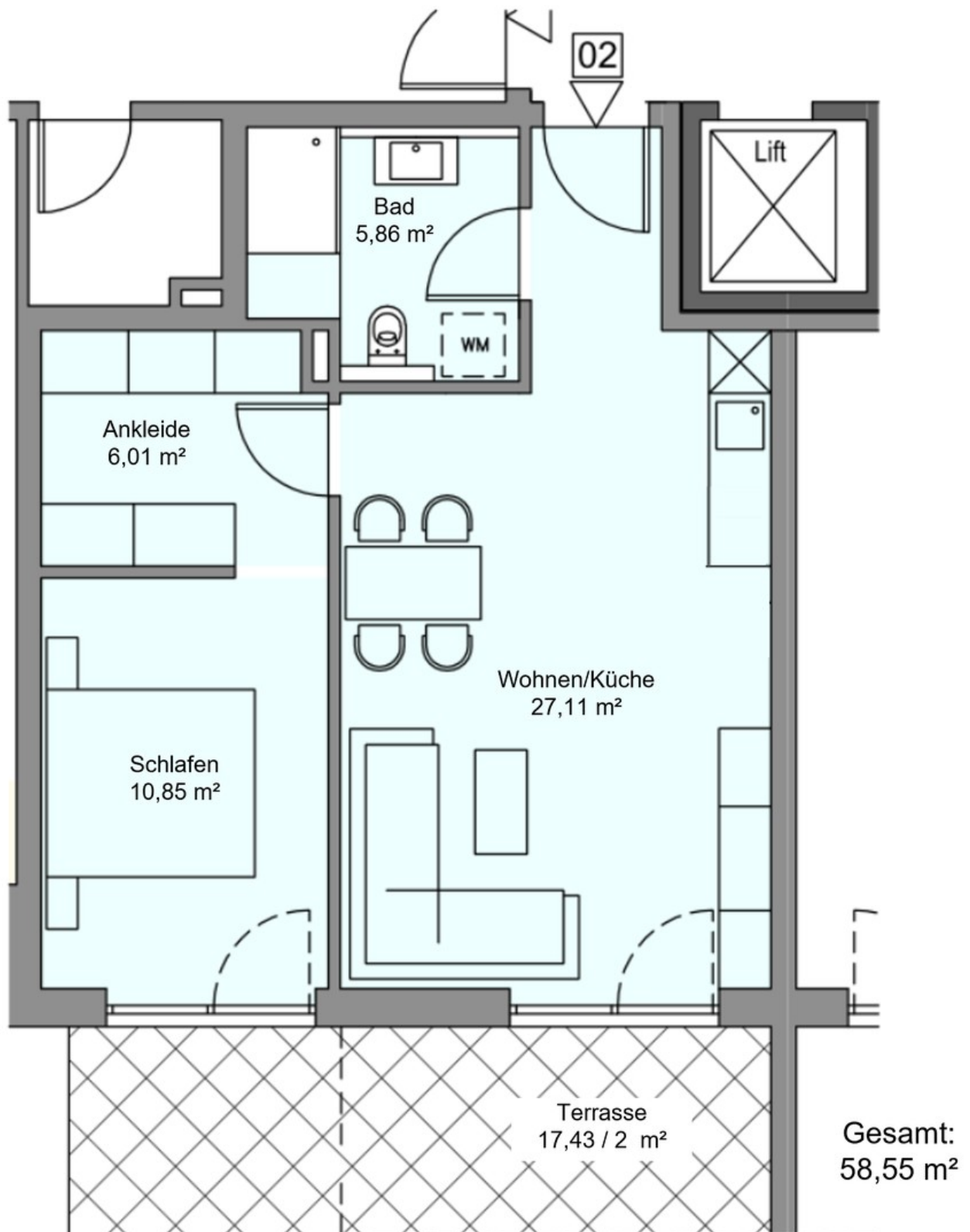


Flur



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

