

# Exposé

## Wohnung in Haag in Oberbayern

### moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon



Objekt-Nr. OM-439655

#### Wohnung

Vermietung: **1.320 € + NK**

Ansprechpartner:  
R. Anderka

83527 Haag in Oberbayern  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie Wohnkomfort in dieser exklusiven 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Haag in Oberbayern. Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohnungen war Ende 2023.

Die Wohnung besticht durch eine gehobene Innenausstattung sowie einen großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein separates Gäste-WC und ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort. Zur Wohnung gehören eine Garage sowie ein PkW-Außenstellplatz.

Die Verfügbarkeit ist ab dem 01.05.2026 gegeben. Haustiere sind in dieser Wohnung nicht gestattet.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in der kompletten Wohnung
- Anschlussmöglichkeit für Kaminofen vorhanden
- elektrische Außenjalousien
- hochwertiger Fliesenboden sowie Echtholz-Parkett
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- begehbare Dusche mit Echtglastür
- Handtuchtrockner im Bad
- Gäste-WC
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Küche ist vom Mieter einzubauen
- Küche ist offen zum Wohn- und Essbereich
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer oder Büro mit Zugang zum Balkon
- großzügiger Balkon nach Süden
- Wasch-Trocknerraum im Keller
- großer Kellerraum gefließt
- zur Wohnung gehört eine Garage und ein Außenstellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

keine Haustiere

Nichtraucher

Wenn Sie Interesse an der Wohnung haben, dann freue ich mich, wenn Sie sich mit Angabe Ihrer persönlichen Daten in Form einer Mieterselbst-auskunft per e-Mail bei mir vorstellen.

## Lage

Der Markt Haag i. OB mit ca. 6.600 Einwohnern liegt 45 km südöstlich von München an der B12 sowie an der B15 und gehört noch zum Landkreis Mühldorf am Inn. Haag verfügt über zwei Kindergärten mit Kita sowie einer Grund- und Mittelschule und einer Realschule. Außerdem gibt es zahlreiche Vereine sowie ein Naturfreibad und ein Hallenbad.

Die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreichbar. Es fahren täglich mehrere Linienbusse nach München. Auch die Stadt Rosenheim ist in derselben Zeit erreichbar.

Lage der Wohnung:

- zentrale und dennoch absolut ruhige Lage im Osten von Haag
- das Haus wird von 4 Seiten von Gärten / Wiesen umschlossen
- kein Durchgangsverkehr / zum Haus führt ein Privatweg
- zahlreiche Restaurants sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar
- diverse Arztpraxen sind fußläufig zu erreichen
- der Marktplatz ist fußläufig in ein paar Minuten erreichbar.
- Metzgerei und Bäckerei sind in 2 Minuten erreichbar

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür

# Exposé - Galerie



Küche



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

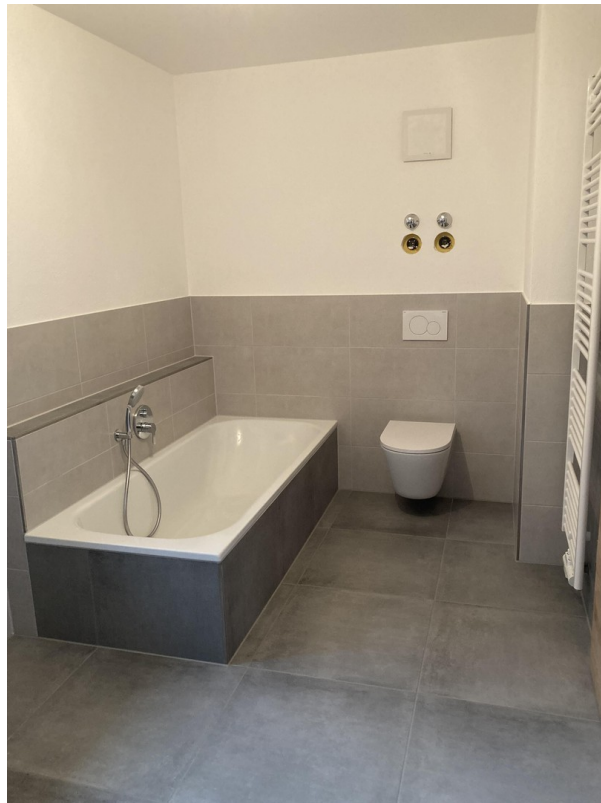


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad



begehbare Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Garagentor

# Exposé - Galerie

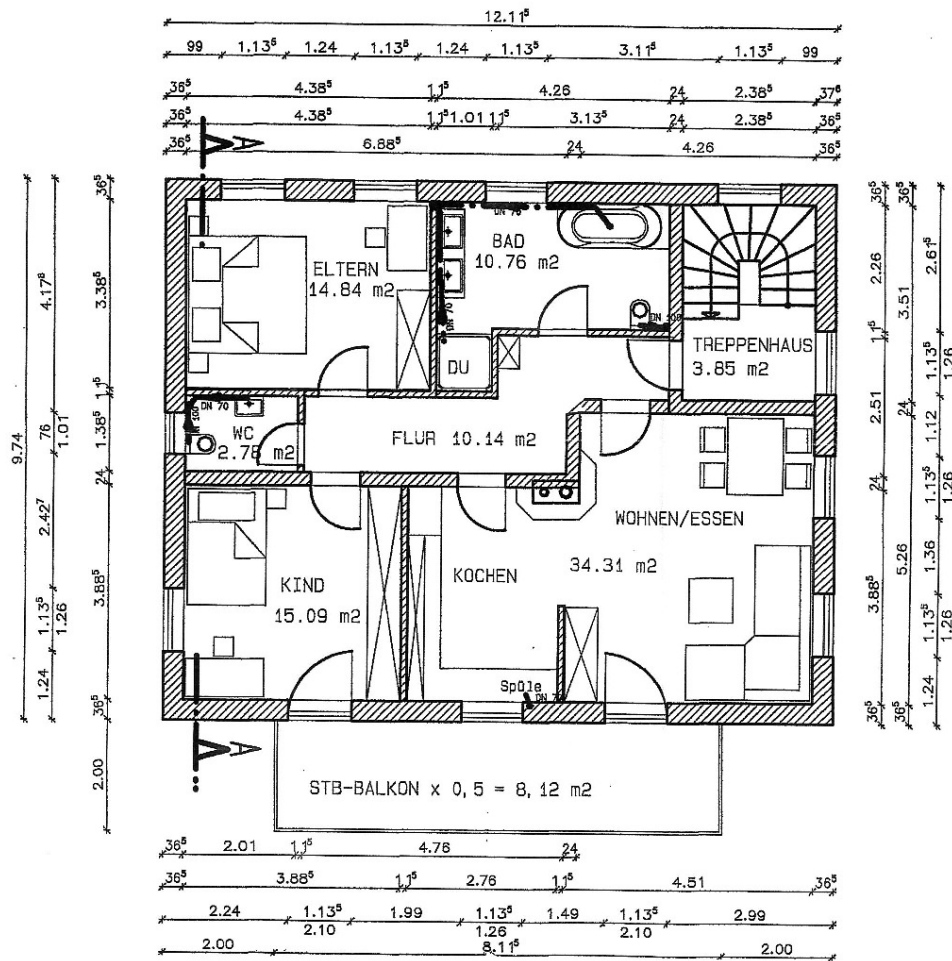


Garage



3-Familienhaus Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS OBERGECHOSS  
WOHNUNG 2