

Exposé

Wohnung in Traunstein

Helle, großzügige Wohnung mit Bergblick - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-440129

Wohnung

Verkauf: **580.000 €**

83278 Traunstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	126,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	137,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Hier genießen Sie sonnige Stunden und entspannte Abende. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen, weitläufigen Blick auf Wald und Berge.

Die großzügige Diele bietet reichlich Platz für Garderobe und Stauraum und unterstreicht den offenen, einladenden Charakter der Wohnung. Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können – ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf für Arbeiten von zu Hause.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ausstattung

- Großzügiger Grundriss
- Südwest-Ausrichtung mit überdachtem Balkon
- Bergblick
- Offener Wohn- und Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, zusätzlich separates Gäste-WC
- Handtuchrockner im Bad
- Fußbodenheizung in allen Räumen, raumweise steuerbar
- Gasheizung (2022 erneuert)
- Sämtliche Fenster mit Rollläden
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer und im gemeinschaftlichen Waschraum
- Privates Kellerabteil mit Fenster (ca. 11 m²)
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum
- Carport-Stellplatz
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage mit freundlicher Hausgemeinschaft (ca. 50% Eigennutzeranteil)
- Nähe zu Wald- und Naherholungsflächen – ideal für Spaziergänge und Sport
- Innenstadt mit Kindergärten, Schulen, Supermarkt und Ärzten in wenigen Minuten fußläufig erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung, A8 München-Salzburg schnell erreichbar, nur 1km zum Bahnhof
- Endenergieverbrauch 70kWh/m² (Energieklasse B)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in Traunstein, der lebendigen Kreisstadt des Chiemgaus. Traunstein bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Ärzten und einem breiten kulturellen Angebot.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, gleichzeitig liegt die Wohnung am Stadtrand mit unmittelbarer Nähe zu Spazier- und Radwegen entlang der Traun und zum Wald. Der Chiemsee, die Chiemgauer Alpen sowie Salzburg sind schnell erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Natur-, Sport- und Kulturliebhaber.

Für Pendler besonders attraktiv ist die sehr gute Anbindung an die A8 (München–Salzburg), wodurch sowohl München als auch Salzburg bequem erreichbar sind.

Die Wohnanlage selbst ist ruhig und gepflegt, mit einer angenehmen, freundlichen Hausgemeinschaft und einem hohen Eigentümeranteil von rund 50 %.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Haustür

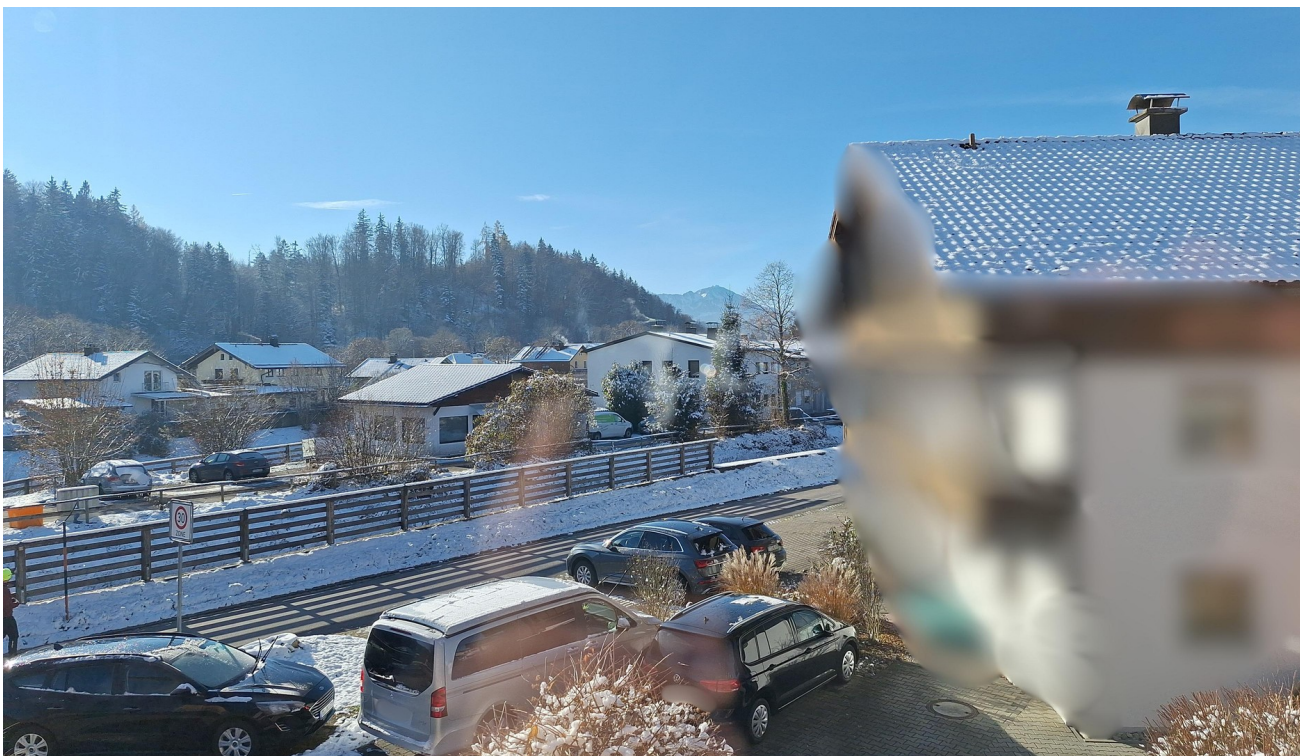


Balkon

Exposé - Galerie

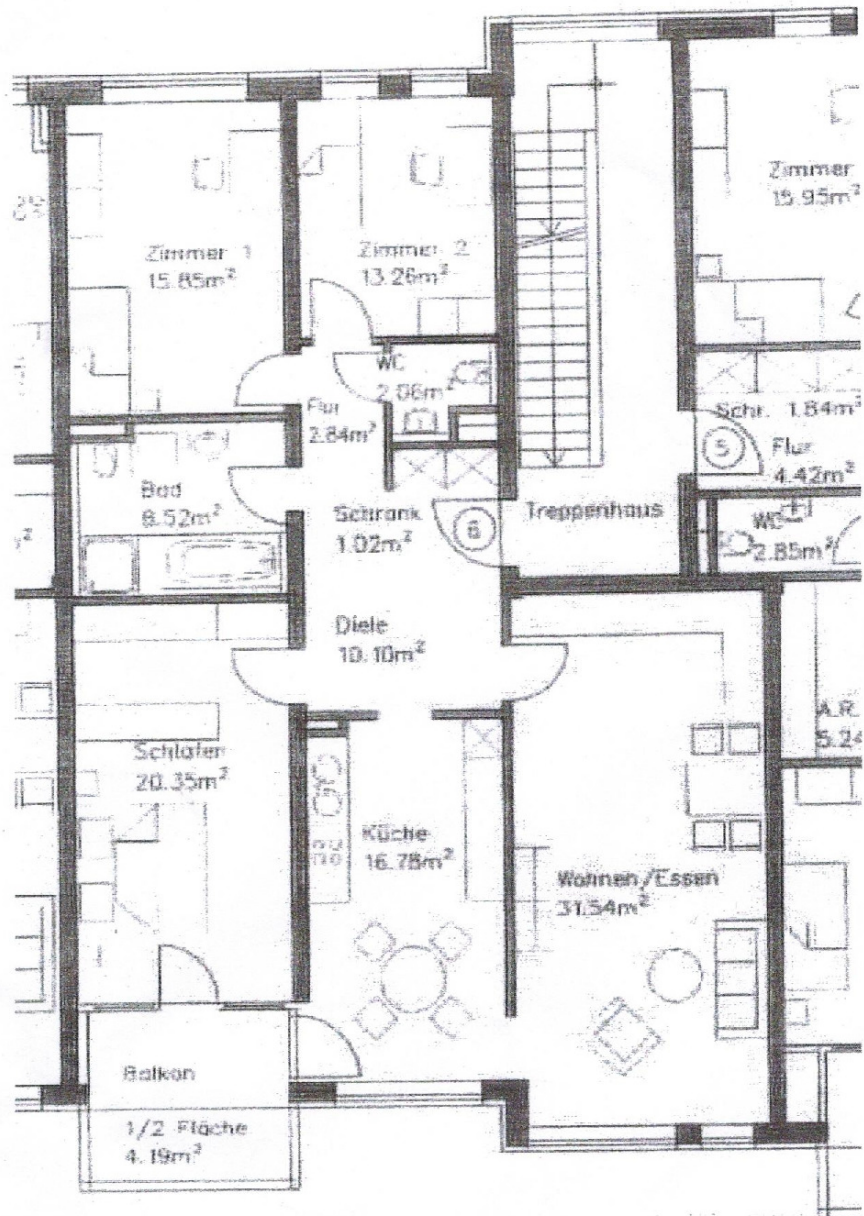


Balkon



Ausblick

Exposé - Grundrisse



NICHT MASSGETREU
ZUR MASSENTNAHME
NICHT GEEIGNET