

# Exposé

## Wohnung in Traunstein

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung (93 m<sup>2</sup>) in Traunstein – zentral & ruhig gelegen



Objekt-Nr. OM-453813

#### Wohnung

Vermietung: **1.180 € + NK**

Ansprechpartner:  
F5 Immobilien GmbH

Breslauer Ring 14  
83278 Traunstein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	93,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.540 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige, sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 93,3 m<sup>2</sup> in zentraler, aber ruhiger Lage von Traunstein.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihren klaren Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Homeoffice kombinieren möchten.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben und wird zum 01.08.2026 frei. Eine vorhandene Einbauküche kann ggf. bei Bedarf vom Vormieter übernommen werden.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten und gepflegten Zustand. Helle, gut geschnittene Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Ein großzügiger Südbalkon, der von zwei Zimmern aus begehbar ist, stellt ein besonderes Highlight dar.

Die Wohnung wurde 2023 renoviert. Zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen für eine ruhige und lichtdurchflutete Atmosphäre, die Gaszentralheizung wurde ebenfalls 2023 erneuert. In den Wohnräumen sind hochwertige Laminatböden verlegt, Bad und WC sind zeitlos gefliest.

Eine abschließbare Garage auf dem Grundstück kann zusätzlich angemietet werden. Darüber hinaus stehen ein abschließbarer Keller- sowie ein Speicherabteil als praktischer Stauraum zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage in Traunstein. Am Breslauer Ring gelegen, verbindet sie eine zentrale Anbindung mit einem angenehm ruhigen Wohnumfeld. Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell und bequem erreichbar. Die Innenstadt und die umliegenden Regionen lassen sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung problemlos erreichen, während gleichzeitig das ruhige und entspannte Wohnambiente der Lage erhalten bleibt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

