

Exposé

Erdgeschosswohnung in Obertraubling

Frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten – ruhige Südlage in Obertraubling



Objekt-Nr. OM-454380

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

93083 Obertraubling
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1993 | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Zimmer | 1,00 | Zustand | renoviert |
| Wohnfläche | 30,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 100 € | Etage | Erdgeschoss |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 1.800 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kleine Wohnungen mit eigenem Garten sind selten – diese hier hat einen! Direkt vom Wohnbereich geht es in einen eingezäunten, privaten Garten in ruhiger Südlage. Ob Pendler, Wochenendheimfahrer oder jemand, der eine pflegeleichte Wohnung mit eigenem Außenbereich sucht – hier stimmt das Gesamtpaket: privater Garten, neue Einbauküche mit Elektrogeräten, modernisiertes Bad, großzügiges Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz. Große Arbeitgeber wie BMW und Krones sind quasi um die Ecke, die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Wohnung (30 m²) wird im Juni 2026 komplett renoviert und ist ab 01.07.2026 bezugsfertig.

Hinweis zu den Fotos: Neben aktuellen Aufnahmen des Ist-Zustands sind auch KI-generierte Visualisierungen der geplanten Ausstattung enthalten. Diese zeigen die konkret ausgewählten Produkte, die eingebaut werden, und sind dem Endzustand damit sehr nahe.

Ausstattung

Was Sie erwartet:

Der Wohn-/Schlaf-/Essbereich kommt mit einer neuen modernen Einbauküche inkl. Elektrogeräten (ja, es gibt auch eine Spülmaschine!). Der Laminatboden wurde erst kürzlich erneuert und befindet sich in sehr gutem Zustand, neue Bodenabschlussleisten runden das Bild ab. Im Eingangsbereich gibt es eine große Nische, ideal für einen Schrank.

Das Bad wird ebenfalls im Juni modernisiert: ein viereckiges Designwaschbecken, ein beleuchteter Spiegelschrank, schwarze Armaturen und neue Accessoires sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil mit 4 m², das für diese Wohnungsgröße ungewöhnlich geräumig und darüber hinaus sehr sauber und trocken ist. Ein separater Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung.

Wer ein Auto hat, kann zusätzlich einen modernen Duplexstellplatz in der Tiefgarage dazumieten. Dieser bewegt sich rein vertikal (ohne Schrägkippen) und ist dadurch sehr leicht zu befahren.

Das Haus selbst ist gepflegt und die Gasheizung wurde 2023 komplett erneuert. Der Hausmeister wohnt im Gebäudekomplex und kümmert sich rührend um das Gebäude.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Haben Sie Interesse? Dann schreiben Sie mir gerne! Bitte senden Sie bereits mit Ihrer Anfrage eine Selbstauskunft mit – eine Standardvorlage aus dem Internet reicht völlig aus. Anfragen ohne Selbstauskunft können leider nicht berücksichtigt werden.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 95,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Visualisierung des renovierten Bades

Bad nach Renovierung

Exposé - Galerie



Wohnraum unrenoviert



Wohnraum unrenoviert

Exposé - Galerie



Bad unrenoviert



Flur

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Ruhiger Innenhof

Exposé - Galerie



Großzügiges Kellerabteil

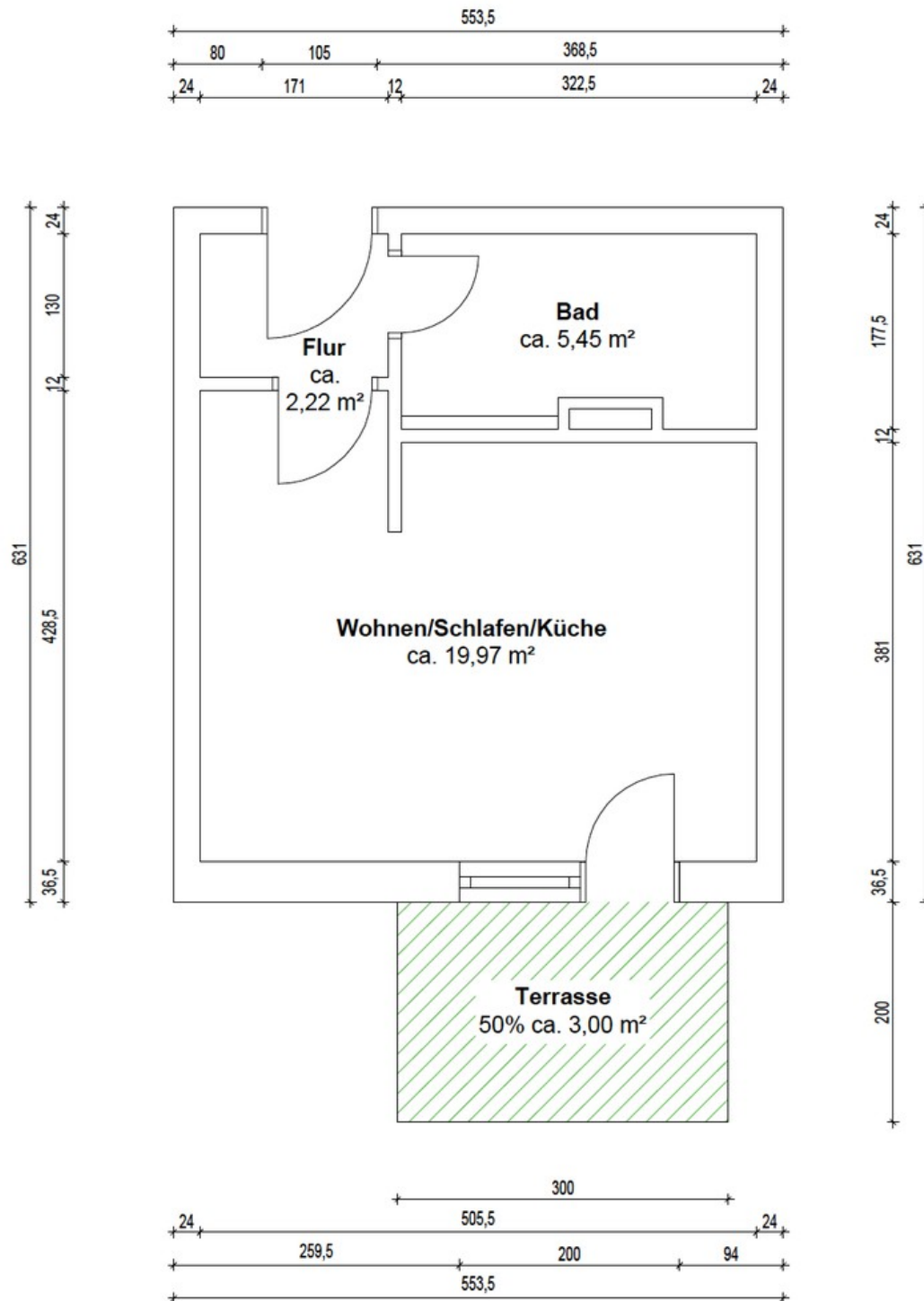


Moderner Duplexparker



Außenansicht des Hauses

Exposé - Grundrisse



Bemaßter Grundriss