

Exposé

Dachgeschosswohnung in Traunstein

Neubau KfW40+ / ruhig / zentral / sonnig / Keller / Tiefgarage / z.T. Bergblick, barrierefrei / Baubeginn erfolgt



Objekt-Nr. OM-455786

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Susanne Sprus

Axdorfer Feld 15
83278 Traunstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	31.12.2027
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	225 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Axdorfer-Feld³ Wohnungsensemble umfasst drei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Traunstein-Haslach im Areal Axdorfer Feld, City nah und doch ruhig. Die Anlage besteht aus 3 Häusern mit 4 Geschossen (Haus 1 und 2) bzw. 3 Geschossen (Haus 3) sowie einer Unterkellerung, Aufzugsanlagen, eine Tiefgarage und Außenstellplätze (je EUR 8.000,-). 14 barrierefreie Wohnungen stehen zur Verfügung. Teilweise Bergblick.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Provisionsfrei für den Käufer.

Das Ensemble zeichnet sich durch eine massive, hochwertige Bauweise mit höchst nachhaltigem Energiekonzept (KfW 40 Standard mit QNG Plus) und ansprechenden Grundrissen sowie einer urbanen Fassadengestaltung aus. Mit 22 Tiefgaragen- und 13 Außenstellplätzen bietet die Anlage komfortables Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen des Chiemgaus.

Wie bieten weitere Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss an. Bitte kontaktieren Sie uns gerne für alle weiteren Details der noch verfügbaren Wohneinheiten mit Etage, Größe und Preise. Aktuell können Wohnungen auf Wunsch auch noch zusammen gelegt werden, wenn größere Einheiten gewünscht sind.

Ausstattung

Highlights:

- hoher Freizeitwert, u.a. durch die nahe gelegenen Berge und Seen
- schnelle Anbindung an den deutschen Schienenverkehr durch den eigenen Bahnhof in Traunstein sowie an die Autobahn A8
- teilweise bei den Wohnungen Bergblick sowie Barrierefreiheit
- modernes, umweltbewusstes Energiekonzept (Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage)
- Tiefgarage mit elektrischem Funkhandsender sowie extensive Dachbegrünung bei der Tiefgaragen-Überdachung
- Balkon/Terrasse (z.T. sogar 2 Balkone)
- 8-Personen-Aufzug
- 3-fach-Wärmeschutz-Dämmverglasung bei allen Fenstern
- separate Wohnungsstationen für transparente Energieabrechnung
- Fußbodenheizung mit raumbezogener Thermostatsteuerung
- lichtdurchflutete, große Fensterflächen
- Dezentrale Lüftungsanlage

Ausstattung (u.a.):

1. Fußbodenheizung mit raumbezogener Thermostatsteuerung
2. Waschmaschinen-/Trockneranschluss in jeder Wohnung
3. Gehobene Ausstattung innen: Parkettboden und Feinsteinzeug Fliesen, weiße schwellenlose Innentüren, Bad-Handtuchheizkörper etc.
4. Z.T. elektrisch zu betätigende Rolladenverschattungs- / bzw. Raffstoresanlagen
5. Alle Details entnehmen Sie bitte unserer Baubeschreibung (gerne bitte anfordern)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Vertrieb (für weitere Details):

Susanne Sprus

Telefon: +49 (0)8641 694500

E-Mail: susanne.sprus@sprusdesign.de

Internet: www.sprus.design

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Impressum:

Angaben gem. § 5 TMG

SPRUS DESIGN GmbH

Mietenkamerstr. 47

83224 Grassau

SPRUS BAUTRÄGER GmbH

Mietenkamerstr. 47

83224 Grassau

Kontakt

Telefon: +49 (0)8641 694500

E-Mail: info@sprusdesign.de

Internet: www.sprus.design

Vertretungsberechtigte

Geschäftsführer SPRUS DESIGN GmbH: Dipl.-Ing. Peter Sprus; Jan Sprus; Quirin Hellthaler

Geschäftsführer SPRUS BAUTRÄGER GmbH: Dipl.-Ing. Peter Sprus; Jan Sprus; Quirin Hellthaler

Registereintrag

SPRUS DESIGN GmbH

HR: Amtsgericht Traunstein

Registernr.: HRB 16387

SPRUS BAUTRÄGER GmbH

HR: Amtsgericht Traunstein

Registernr.: HRB 16803

USt-ID

SPRUS DESIGN GmbH

USt-Identifikationsnr. gem. § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE242244918

SPRUS BAUTRÄGER GmbH

USt-Identifikationsnr. gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE814592273

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV

Dipl.-Ing. Peter Sprus

Mietenkammerstraße 47

83224 Grassau

Haftungsausschluss (Disclaimer)

Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Lage

Willkommen im herrlichen Chiemgau mit all seinen fröhlichen Luftkurorten, Bergen und Seen!

Traunstein, Kreisstadt und der Hauptort des Chiemgaus, liegt etwa 10 km östlich des Chiemsees und 15 km nördlich der Chiemgauer Alpen. Die Stadt wird in ihren östlichen Teilen vom Fluss Traun durchflossen. Im Südosten liegt der Ortsteil Hochberg, der zugleich der Traunsteiner Hausberg ist.

Traunstein begeistert durch seinen ganz besonders malerischen, traditionellen, oberbayerischen Charme. Eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, diversen Einkaufsmöglichkeiten aller Größe und Art sowie vielen Restaurants, Gasthöfen und Cafés bieten eine reichliche Vielfalt im alltäglichen Leben und damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit familienfreundlichem Klima. Die Stadt bietet sowohl für Arbeitnehmer als auch für Unternehmer hervorragende Voraussetzungen, so dass Traunstein nicht nur als Wirtschaftsstandort, sondern auch als Arbeitsplatz und Wohnort sehr attraktiv ist.

Die Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie im Winter sind reichlich: Viele Bergseen im Umkreis - sowie der Chiemsee - begeistern alle Wassersportfreunde. Wanderer und Spaziergänger zieht es darüber hinaus in die nahe gelegenen Berge. Radler freuen sich über gut ausgebaute Radwege und Golfer haben die Qual der Wahl mit den hochwertigen Golfplätzen in u.a. Prien, Grassau, Ruhpolding, Reit im Winkl. Im Winter erreichen Sie die Skigebiete Winklmoos/

Steinplatte, Kitzbühel, St. Johann in Tirol in weniger als 1 Stunde. Auch für Langläufer gibt es gut präparierte Loipen.

Vom Bahnhof Traunstein oder über den Autobahnanschluss A8 ist München (ca. 90 km) und Salzburg (ca. 35 km) gut zu erreichen. Darüber hinaus sorgen die Flughäfen in Salzburg und in München sowie das gut ausgebaute Busnetz für optimale Verkehrsanbindungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Anfahrt Lambergstr. Haus 2 u 1



Vogelperspektive Ost

Exposé - Galerie



Haus 2 aus Ost



Haus 2 Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Haus 3 Ansicht Südost



Haus 1 Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Visualisierung WE 20 DG Haus 2



Visualisierung DG WE 10 Haus 1

Exposé - Galerie



Visualisierung WE 10 Haus 1 DG



Visualisierung WE 10 DG Haus 1

Exposé - Galerie



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 05.06.2025

Flurstück: 183/1
Gemarkung: Haslach

Gemeinde: Traunstein
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Ich freue mich auf Sie!S.Sprus

Exposé - Grundrisse



EG Grundrisse Details n.R.



WE 25 u 26 u 27 1. OG Haus 3

Exposé - Grundrisse

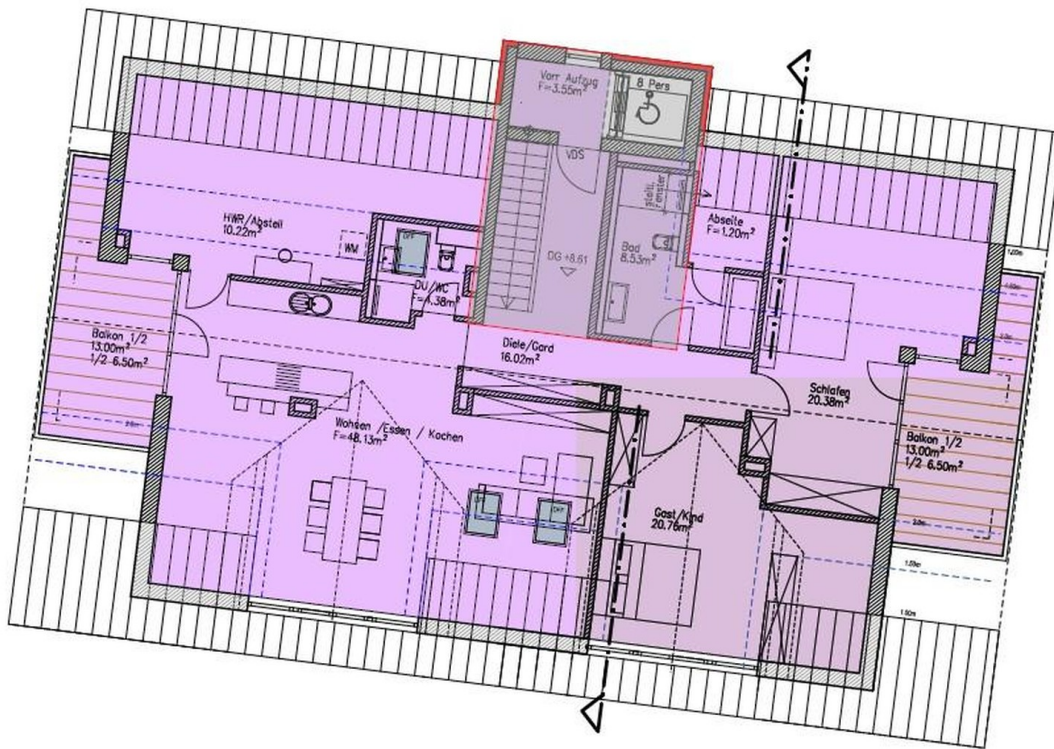


WE 20 u 21 DG Haus 2

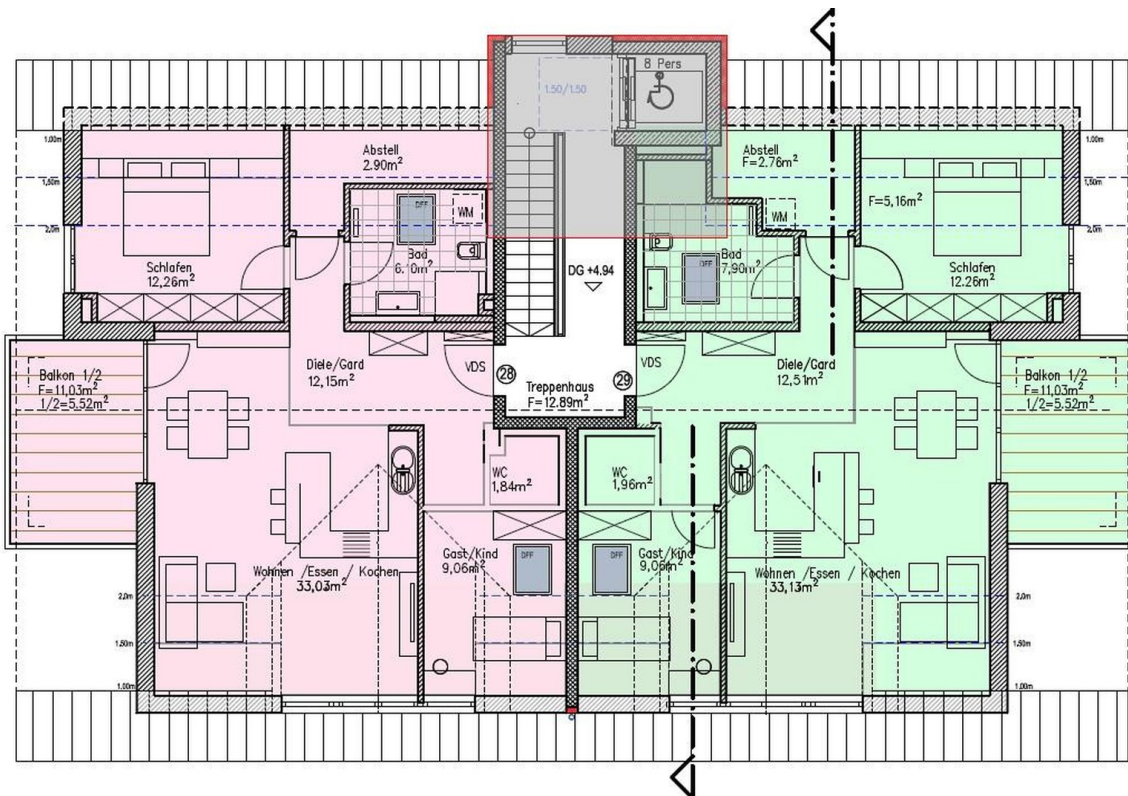


WE 7 u 8 u 9 2. OG Haus 1

Exposé - Grundrisse



WE 10 DG Haus 1



WE 28 u 29 im 2. OG ist DG H3