

# Exposé

## Wohnung in Traunstein

### Energetisch sanierte Obergeschosswohnung im Herzen von Traunstein



Objekt-Nr. OM-462692

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

83278 Traunstein  
Bayern  
Deutschland

|                   |                      |                       |                   |
|-------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Baujahr           | 1994                 | Miete Garage/Stellpl. | 60 €              |
| Etagen            | 1                    | Mietsicherheit        | 2.250 €           |
| Zimmer            | 2,00                 | Übernahme             | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche        | 58,76 m <sup>2</sup> | Zustand               | saniert           |
| Nutzfläche        | 2,00 m <sup>2</sup>  | Schlafzimmer          | 1                 |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme   | Badezimmer            | 1                 |
| Nebenkosten       | 90 €                 | Etage                 | 1. OG             |
| Heizkosten        | 100 €                | Carports              | 1                 |
| Summe Nebenkosten | 190 €                | Heizung               | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Obergeschosswohnung mit ca. 58,76 m<sup>2</sup> befindet sich in zentraler Lage im Herzen von Traunstein. Das Mehrfamilienhaus wird in 2026 energetisch saniert und auf einen modernen KfW-55-Standard gebracht. Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon. Durch die Südausrichtung ist die Wohnung sehr hell und freundlich und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der naturnahen Umgebung an der Traun und der hohen Lebensqualität in Traunstein. Eine gute Internetverbindung macht die Wohnung auch für Homeoffice interessant. Ideal geeignet für Singles oder Paare, die energieeffizientes Wohnen in zentraler Lage suchen.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung

- **Moderne Energieeffizienz:** Energetische Sanierung auf modernem, zukunftssicherem KfW-55-Standard.
- **Raumaufteilung:** Helles Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre, separates Schlafzimmer, funktionale Küche, Badezimmer und ein großzügiger Flur.
- **Einbauküche:** Einbauküche (EBK) bereits vollständig vorhanden und im Mietpreis enthalten.
- **Außenbereich:** Attraktiver Balkon als zusätzlicher Freisitz zur Entspannung.
- **Wohlfühlklima:** Moderne Lüftungsanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung für konstant frische Luft.
- **Licht & Etage:** Helle und einladende Obergeschosswohnung mit optimaler, sonniger Südausrichtung.
- **Parkmöglichkeiten:** Fahrradstellplätze und Pkw-Parkplätze sind direkt am Grundstück vorhanden.
- **Zentrale Lage:** Direkt im lebendigen und charmanten Stadtkern von Traunstein.
- **Perfekt angebunden:** Der historische Stadtplatz ist nur ca. 200 Meter entfernt und absolut bequem erreichbar (unter anderem barrierefrei über einen öffentlichen Aufzug).
- **Für Studierende:** Der neue Campus ist in wenigen Gehminuten optimal und schnell zu Fuß erreichbar.
- **Lebensqualität:** Naturnahe Umgebung mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität und Freizeitwert im Chiemgau.
- **Homeoffice-ready:** Hervorragende, stabile Internetverbindung vorhanden – ideal für digitales Arbeiten und Streaming (Vertragsabschluss für Internet erfolgt individuell durch den Mieter).
- **Flexibel nutzbar:** Die Raumaufteilung ist ideal für Wohngemeinschaften geeignet (WG-geeignet).
- **Zielgruppen-Fokus:** Perfekt zugeschnitten auf Singles, Paare, Studierende und Berufspendler.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

•All-inclusive-Mietpreis: Nur 15,99 €/m<sup>2</sup> monatlich – inklusive aller Neben- und Betriebskosten ohne Nachzahlung (zzgl. persönlicher Haushaltsstrom und Internet, die vom Mieter direkt angemeldet werden).

•Planungssicherheit: Keine hohen Mietsteigerungen (weit unter der gesetzlichen Mietpreisbremse, garantiert nur 3 % pro Jahr). Die Nebenkosten sind für bis zu zwei Personen kalkuliert und es gibt keine Nachzahlungen.

Hinweis zu den Bildern die Bilder zeigen den aktuellen Zustand der Wohnung. Derzeit werden noch verschiedene Renovierungsarbeiten an Böden, Wänden und Türen vorgenommen. Dadurch wird die Wohnung bis zur Fertigstellung nochmals deutlich aufgewertet.

Gewünscht wird ein regelmäßiges Einkommen, bei dem die monatlichen Wohnkosten in einem angemessenen Verhältnis zum Nettoeinkommen stehen. Als Orientierung sollte die Warmmiete die übliche 30-35%-Grenze des monatlichen Nettoeinkommens möglichst nicht überschreiten. Das Mindest-Nettoeinkommen liegt dann bei 2700€

Ein Carport kann für 60,00€ zusätzlich angemietet werden!

## Lage

Die Wohnung befindet sich direkt im Stadtkern von Traunstein, in der Unterstadt, nur ca. 200 Meter vom Stadtplatz und 300 Meter von der Traun entfernt. Der Stadtplatz ist bequem und leicht erreichbar, unter anderem über einen vorhandenen Aufzug, wodurch die Innenstadt besonders angenehm zugänglich ist.

Durch die zentrale Lage befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, öffentliche Einrichtungen sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof und verschiedene Freizeit- und Kulturangebote sind gut erreichbar. Der neu entstehende Campus ist ebenfalls gut zu Fuß und in wenigen Gehminuten erreichbar.

Traunstein gilt als kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des Chiemgaus und bietet eine sehr hohe Lebensqualität. Die Stadt verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen und einem attraktiven Umfeld.

Trotz der zentralen Lage profitieren Bewohner von der Nähe zur Natur. Der Chiemsee, die Chiemgauer Berge sowie zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge der Chiemgauer Umgebung genießen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

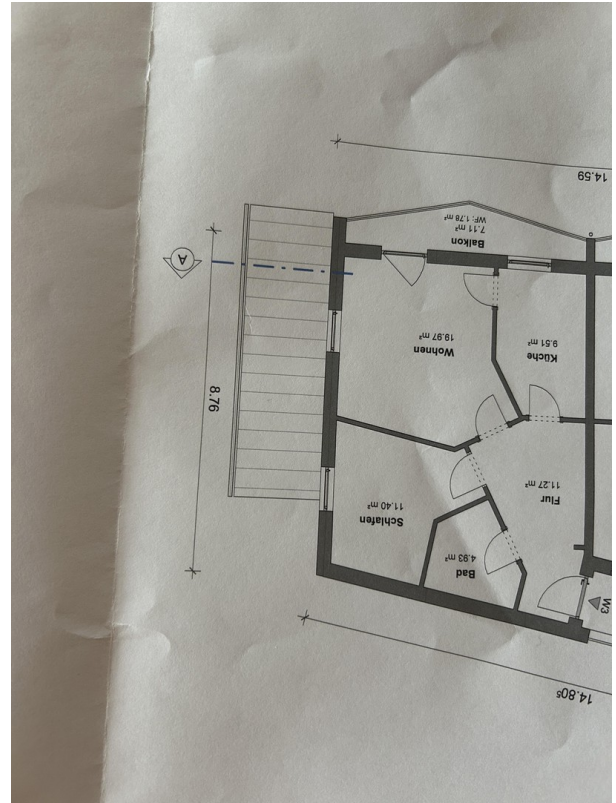
|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 46,54 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aussicht Nord



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Einbauschränk Abstellraum



Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Einbauschränk als Lagerraum



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche