

Exposé

Wohnung in Rain

Neubau (Baujahr 2025) – Hochwertige 2-Zimmer- Wohnung in begehrter Innenstadtlage



Objekt-Nr. OM-467552

Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:
Sonnenhaus GmbH

Preußenallee 39 A
86641 Rain
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	72,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	15 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.600 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In gefragter Innenstadtlage befindet sich dieses exklusive Mehrfamilienhaus mit optionalen großzügigen Garagen. Das moderne Gebäude umfasst zwölf optimal geschnittene 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 72 und 92 m².

Die hier angebotene Wohnung (Whg.-№ 7 im OG) verfügt über eine Wohnfläche von 72 m² und ist wie folgt aufgeteilt:

ein Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche mit Essplatz, ein Badezimmer sowie eine Loggia bzw. ein Wintergarten.

Letzterer ist ganzjährig nutzbar – beispielsweise auch ideal als Homeoffice.

Die Ausstattung setzt auf hohe Qualität: Ein wohngesunder Eichen-Designboden, mattweiße Innentüren sowie stilvoll gestaltete Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten schaffen ein Ambiente von Komfort und Wohlfühlatmosphäre. Große, teils Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und sorgen für ein helles, freundliches Wohnklima.

Alle Wohneinheiten verfügen über sonnige Außenbereiche – Terrassen im Erdgeschoss und Loggien oder Wintergärten in den Obergeschossen – mit idealer Ausrichtung nach Osten oder Westen.

Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit standen bei der Planung im Vordergrund:

Das Gebäude erreicht die Energieeffizienzklasse A+ und erfüllt den KfW-Effizienzhausstandard 55. Eine ressourcenschonende Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgt für umweltfreundliches Heizen, Fußbodenheizung und ein Raumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung garantieren höchsten Wohnkomfort.

Auch an die Mobilität der Zukunft wurde gedacht: E-Ladestationen sind in den Garagen sowie an vielen Stellplätzen vorbereitet.

Das Objekt verfügt über einen schnellen, zuverlässigen und günstigen Internetanschluss von Vodafone mit bis zu 1 Gbit/s.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- Wohngesunder Eichendesignboden
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in der gesamten Wohnung, auch in der Loggia
- Exklusives Designer-Bad mit hochwertigen Materialien und großem Fenster
- Ebenerdige, barrierefrei Dusche
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrisch gesteuerte Raffstores und Rollläden
- Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Video-Gegensprechanlage
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Optional: Große Garagen ab 50 m² (Höhe ca. 3 m) auch z.B. für Wohnmobile geeignet
- Stellplätze für E-Bikes
- Energieeffizienzklasse A+ / KfW-Effizienzhaus 55
- Hohe Raumhöhen von ca. 2,60 m

Die Immobilie wird unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden. Die auf den Bildern dargestellten Möbel dienen ausschließlich der Beispielmöblierung und sind nicht Bestandteil des Mietangebots.

Sonstiges

Impressum:

Sonnenhaus GmbH

Gewerbering 12

86698 Oberndorf a. Lech

E-Mail: michael@harlander.com

Geschäftsführer: Michael Harlander

Handelsregister: Augsburg, HRB 38502

Lage

Diese Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Rain am Lech – ruhig gelegen und dennoch mitten im Geschehen.

Die Stadt überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Mehrere Supermärkte, Metzgereien und Bäckereien sorgen für eine optimale Nahversorgung direkt vor der Tür. Auch Eisdielen, Restaurants und gemütliche Bars erreichen Sie bequem zu Fuß – perfekt für kurze Wege im Alltag.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der Rainer Stadtpark zum Verweilen ein – mit weitläufigen Grünflächen, einem großen Spielplatz und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.

Ein weiteres Highlight: Das Hallenbad befindet sich direkt gegenüber.

Alle Schularten sowie Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



küche

Exposé - Galerie



loggia-beispielmöblierung



loggia

Exposé - Galerie



wohnen-beispielmöblierung



wohnen

Exposé - Galerie



schlafen-beispielmöblierung



schlafen

Exposé - Galerie



bad

Exposé - Grundrisse

