

# Exposé

## Wohnung in Kiefersfelden helle 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-470972

### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Elisabeth Reindl

83088 Kiefersfelden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	55,70 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	115 €	Stellplätze	1
Heizkosten	115 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem modernen Wohnambiente und einer durchdachten Raumaufteilung. Die großzügigen Fenster sorgen in allen Wohnräumen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Im Rahmen der Sanierung wurde die Wohnung hochwertig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Helle Bodenbeläge, frisch gestaltete Wand- und Deckenflächen sowie ein modernes Badezimmer verleihen den Räumen eine ansprechende Optik und hohen Wohnkomfort.

Der gut geschnittene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und ermöglichen eine flexible Nutzung. Die separate Küche bietet genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf ein modernes und gepflegtes Zuhause legen. Dank der Lage im 1. Obergeschoss sind die Räume bequem erreichbar und bieten gleichzeitig ein angenehmes Wohngefühl.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Kiefersfelden, einer beliebten Gemeinde im oberbayerischen Inntal direkt an der Grenze zu Österreich. Die Lage verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof Kiefersfelden sowie die Anbindung an die Autobahn A93 sorgen für eine gute Erreichbarkeit der Städte Rosenheim, Kufstein und München.

Die umliegende Bergwelt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Wander- und Radwege beginnen nahezu vor der Haustür, und attraktive Ausflugsziele wie der Hechtsee, der Kieferer See oder die Gießenbachklamm befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Winter laden die nahegelegenen Skigebiete in Bayern und Tirol zu abwechslungsreichen Wintersportaktivitäten ein.

Kiefersfelden zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, die hohe Lebensqualität und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diesen Standort besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

