

# Exposé

## Maisonette in Obing

### Erstbezug OG/DG-OST - 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon

Objekt-Nr. OM-472161

#### Maisonette

Vermietung: **1.450 € + NK**

83119 Obing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.350 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.11.2026
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine Maisonette-Wohnung (OST) mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigenem Balkon sowie separatem Kellerabteil. Die zweistöckige Wohnung mit Innentreppe befindet sich in einem neugebauten Doppelhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten. Der Haupteingang der Wohneinheit hat einen eigenen Zugang via Außentreppe. Die Maisonetten-Wohnung hat pro Stockwerk ein Bad. Das Bad im DG verfügt über ein Dachfenster. Im OG befindet sich die offene Wohnküche, inklusive Kochinsel mit BORA Pure Induktions-Kochfeld.

## Ausstattung

Da es sich um kein Bauträgerobjekt handelt, wurde das gesamte Objekt hochwertig erbaut und ausgestattet. Es handelt sich um kein Fertighaus, sondern um einen Ziegelbau mit Keller sowie einem Dachstuhl, welcher die derzeit besten Dämmwerte bietet. Eine PV-Anlage (ca. 20 kW) wird einen Teil des hauseigenen Stroms produzieren. Überschuss wird im eigenen Stromspeicher gespeichert. Eine Mini-Wärmepumpe wird die Räume des fensterlosen Kellers entfeuchten und die gewonnene Energie in den Kreislauf einspeisen. Die Hauptwärmepumpe im Außenbereich stammt vom Tiroler Familienunternehmen iDM welche ausschließlich in Tirol fertigen. In der Wohnung sind neben italienischen Fliesen auch Böden der Fa. Lico (Schweiz) verlegt. Die Badausstattung beinhaltet u.a. Waschtisch, Spiegel. Die Wohnung verfügt über eine EBK mit Kochinsel der Fa. Schwarz aus Kirchweidach mit Steinarbeitsplatte und Elektrogeräte von Siemens inkl. Airfryer sowie Bora. Die dezentrale Lüftungsanlage stammt vom Familienunternehmen Meltem aus München und ist zu 100 % Made in Germany. Die Beschattungen bestehen sowohl aus Raffstore (Wohnbereich) als auch Rollläden (Schlafbereich) der deutschen Firma Roma. Nach akt. Stand der Telekom soll im Oktober 2026 das Objekt mit Glasfaser (bis 1.000 Mbit/s) erschlossen werden. Sollte dies nicht wie geplant ausgeführt werden, wird das Haus via Starlink versorgt. Alle Handwerkerfirmen stammen aus der Region.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Neben einem Carportplatz steht der Wohnung auch ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Im Carport befindet sich zudem eine Wallbox/abschließbare Steckdose pro Stellplatz für die Ladung von E-Autos/E-Bikes. Die Stromabrechnungen erfolgen getrennt pro Wohneinheit. Die Miete für den Carportstellplatz beläuft sich monatlich auf 75,00 Euro. Der Mietpreis für die Küche ist nicht in der Miete enthalten und beträgt zusätzlich 1,0 Euro/m<sup>2</sup>. Auf Grund von Allergien sind keine Haustiere (wie z.B. Hund, Katze, Meerschweinchen) möglich.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem Neubaugebiet im OT Pfaffing.

Der Neubau befindet sich direkt am ruhigen Ortsrand. Das Zentrum von Obing (ca. 1 KM entfernt) ist auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Dort findet man neben unterschiedlichen Gastronomien auch Lebensmittelgeschäfte, Banken, Ärzte, eine Apotheke, einen Gärtner sowie eine Tankstelle und Waschanlagen. Ebenso sind das Strandbad oder div. Sporteinrichtungen (u.a. Fußball, Tennis, Golf Obing, Fitness) in wenigen Minuten (max. ca. 3 KM-Entfernung) zu erreichen.

Das Objekt ist ca. 1 KM von der direkten Anbindung B304 entfernt. Der Flughafen Szg. ist ca. 65 KM, der Flughafen Muc ca. 74 KM entfernt.

### **Infrastruktur:**

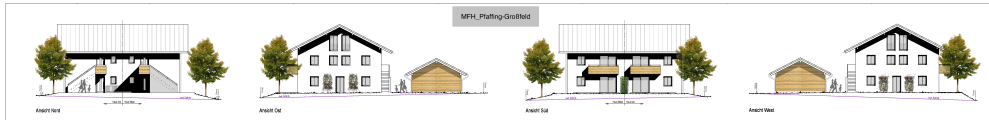
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+

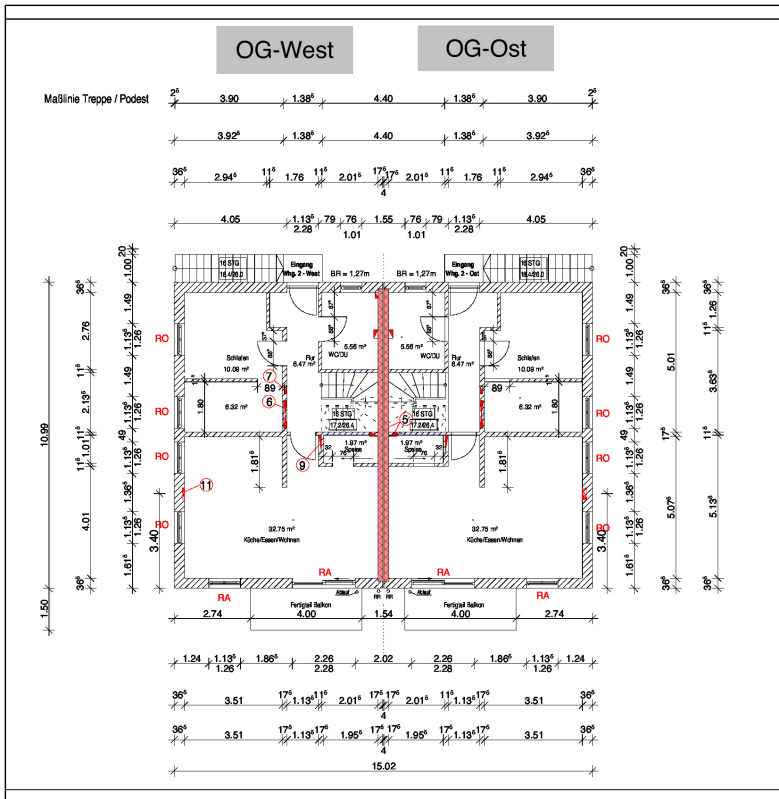


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

