

Exposé

Reihenhaus in Obertraubling

Wohn(t)raum im Einzeldenkmal in Obertraubling



Objekt-Nr. OM-474459

Reihenhaus

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Adrian Golba
Mobil: 0176 10021111

Bahnhofstrasse 19
93083 Obertraubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	7.000 €
Grundstücksfläche	225,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.08.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	175,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	235,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde in 8 großzügige Wohneinheiten im Sinne von Reihenhäusern aufgeteilt. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen baugeschichtlichen Konstruktion. Jede Wohneinheit ist ein Unikat mit sehr hochwertiger Ausstattung im zeitlosen Design. So findet man dort unter anderem hochwertige Dielen-Eichenholzböden in den Obergeschossen, sowie großformatiges Steinzeug in den Bädern und EG. Alle Wohn-Schlafräume besitzen eine Fußbodenheizung mit Kühlfunktion im Sommer. Zudem befindet sich im UG ein Waschraum mit Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner uvm. Die Elektrotechnik beinhaltet u.a. eine Netzwerkverkabelung in den Räumen Funktion für die Dachfenster und Aussenrolladen, sowie für die Eingangstür und Gegensprechanlage uvm. Die Sanitäreinrichtungen der Bäder lassen keine Wünsche offen, sind zeitlos im Design und bieten höchsten Komfort. Auf der Südseite verfügt das Haus über große Balkon-Terrassen mit Sichtschutz zum Nachbarn und Treppenabgang in den eigenen Garten . Auf der Nordseite befinden sich für jede Wohneinheit die Veranda zum Hauseingang, sowie 2 KfZ-Stellplätze direkt vorm Haus mit Anschluss für Elektrofahrzeuge.

Ausstattung

aufwendige Sanierung mit viel Liebe zum Detail

- maßgefertigte Einbauküchen mit angrenzender Speisekammer
- 2 KfZ-Stellplätze mit Anschluss für Elektrofahrzeug
- Große Terrassen mit ca. 21 qm, sowie Sichtschutz zum Nachbarn und separater Treppenabgang in den eigenen Garten
- historisches Sichtgebälk in den Wohn-Schlaf-Räumen
- integrierte Wohnraum-Beleuchtung im Wohnzimmer, Bad, Treppenhaus und Außenbereich
- Holz-Dielenböden-Parkett in Eiche
- 1. Bad im 1.OG mit bodengleicher Dusche und komfortabler Badewanne, Doppel-Waschtisch, WC, uvm.
- 2. Bad mit Waschtisch und Dusche im 2.OG
- 1 Gäste WC im EG
- Tageslicht UG mit Technikraum, Waschküche mit Anschlüssen für WM, Trockner uvm.
- Umweltwärme-/ Luftwärmepumpe von IDM. Die iPump heizt, kühlt und sorgt für

Warmwasser "Fußbodenheizung mit Kühlfunktion"

- Maßgefertigte historische Holzfenster mit 3-fach-Verglasung und Oberlichtern mit Sprossen
aufwendige Sanierung mit viel Liebe zum Detail

- Dachflächenfenster VELUX Integra Thermo und Thermo Plus (SSK3), elektrisch sowie elektrische Außenrolläden auf der Südseite.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Designboden Sichtbeton

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Dachflächenfenster

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in "Obertraubling Mitte" in der Nähe des Bahnhofs.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen KiGa und

Geschäfte des täglichen Bedarfs(Supermärkte, Apotheken, Banken etc.) liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Ebenso die öffentlichen Verkehrsmittel, von Bus über Bahn (ICE Strecke), die in regelmäßigen Abständen fahren, sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten,

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche

Verkehrsmittel

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Rückseite mit Zugang zum Garten



Garten

Exposé - Galerie



Wohnraum



Küche

Exposé - Galerie



Wohnraum



Esszimmer



Schlafrum 1 im 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafraum 2 im 1. OG



Schlafraum 3 im 1. OG

Exposé - Galerie



Dusche im Bad 1.OG



Bad mit BW, Dusche 2 WB und WC

Exposé - Galerie



TH 2.OG



Studio 2.OG

Exposé - Galerie



Studio 2.OG



Studio 2.OG

Exposé - Galerie



Bad 2.OG



Bad 2. OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Gäste WC



Treppenhaus UG

Exposé - Galerie



Waschraum im UG



UG mit Zugang Garten

Exposé - Galerie



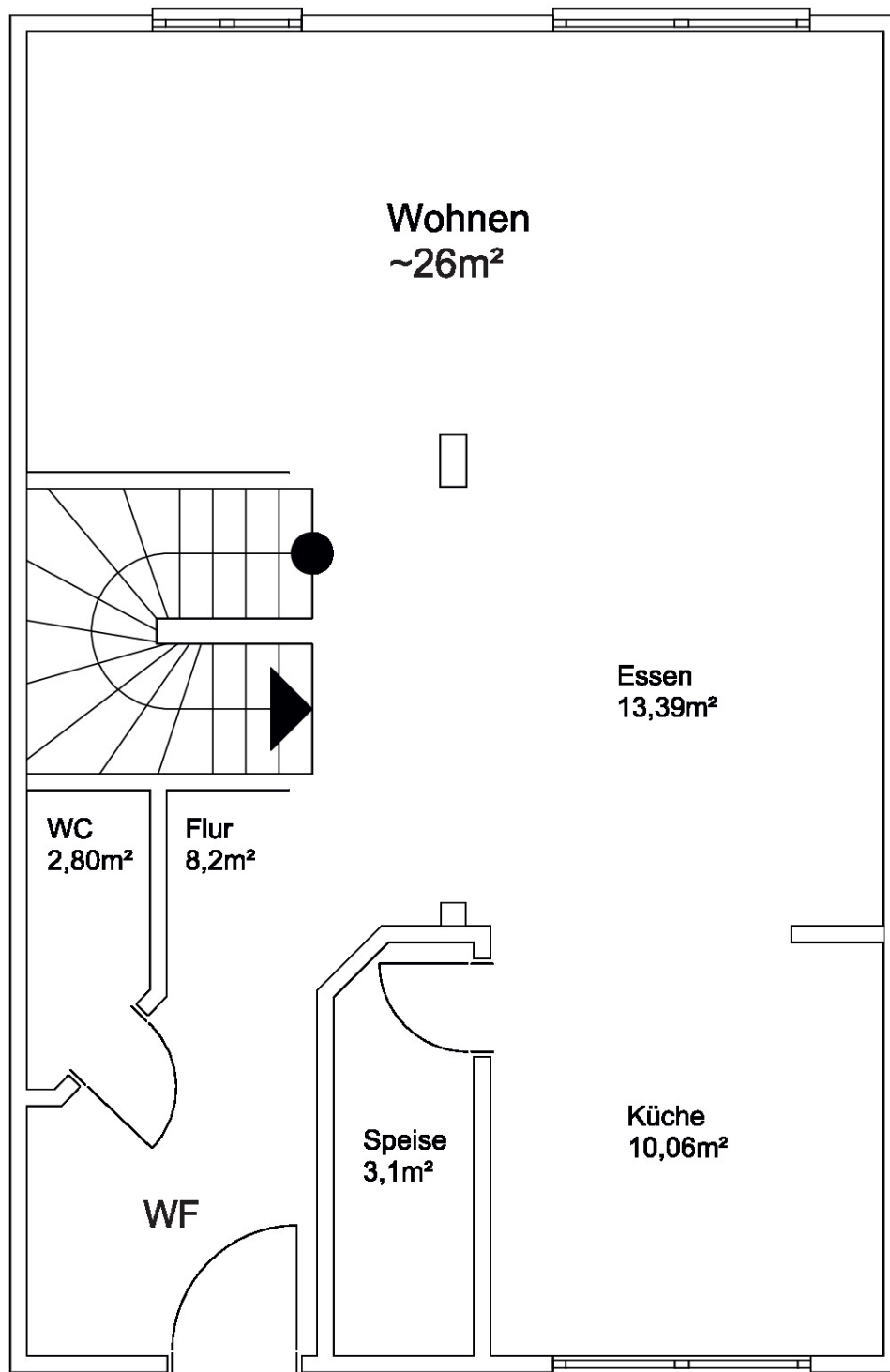
Vorraum im UG



Abstellraum UG

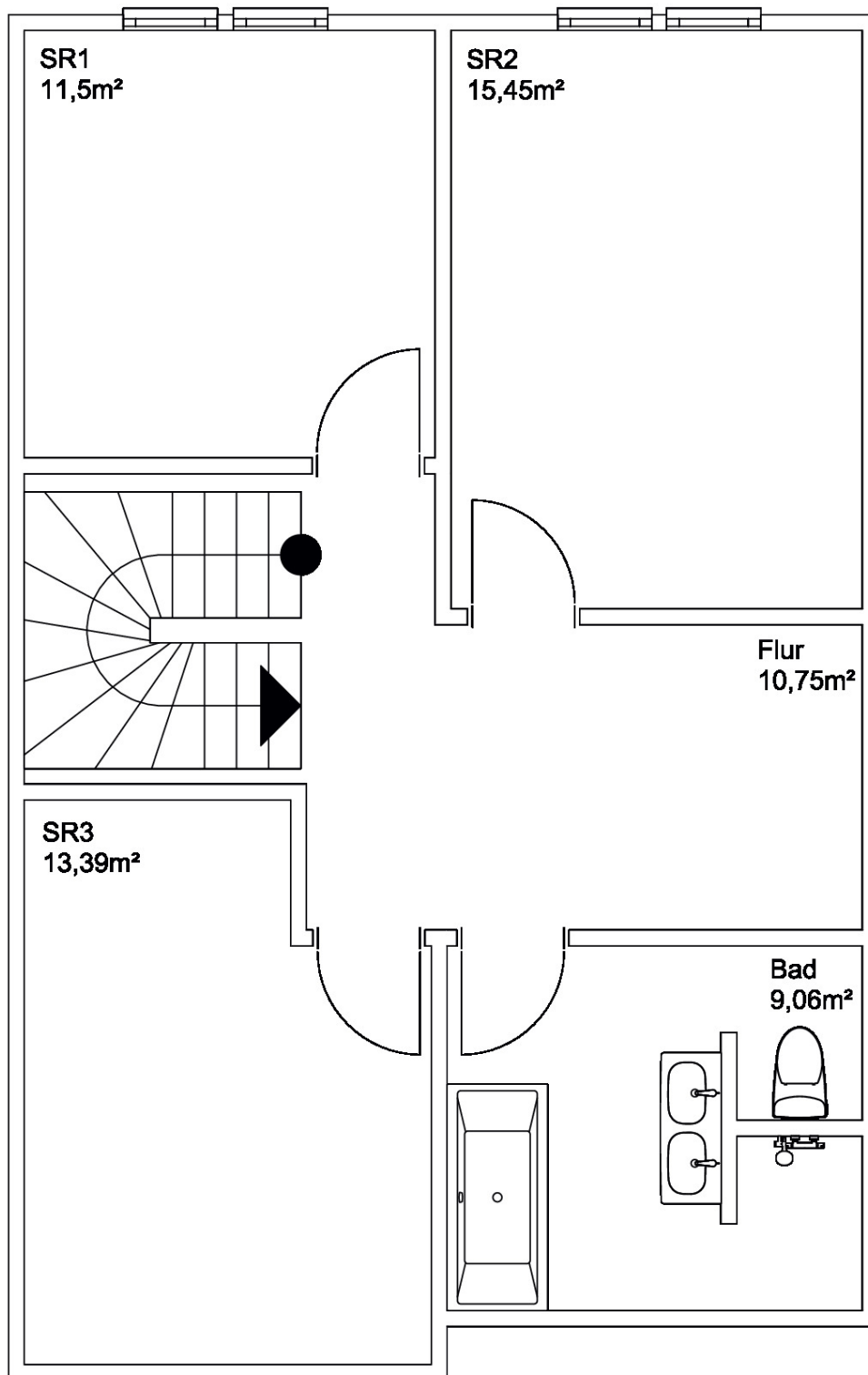
Exposé - Grundrisse

EG



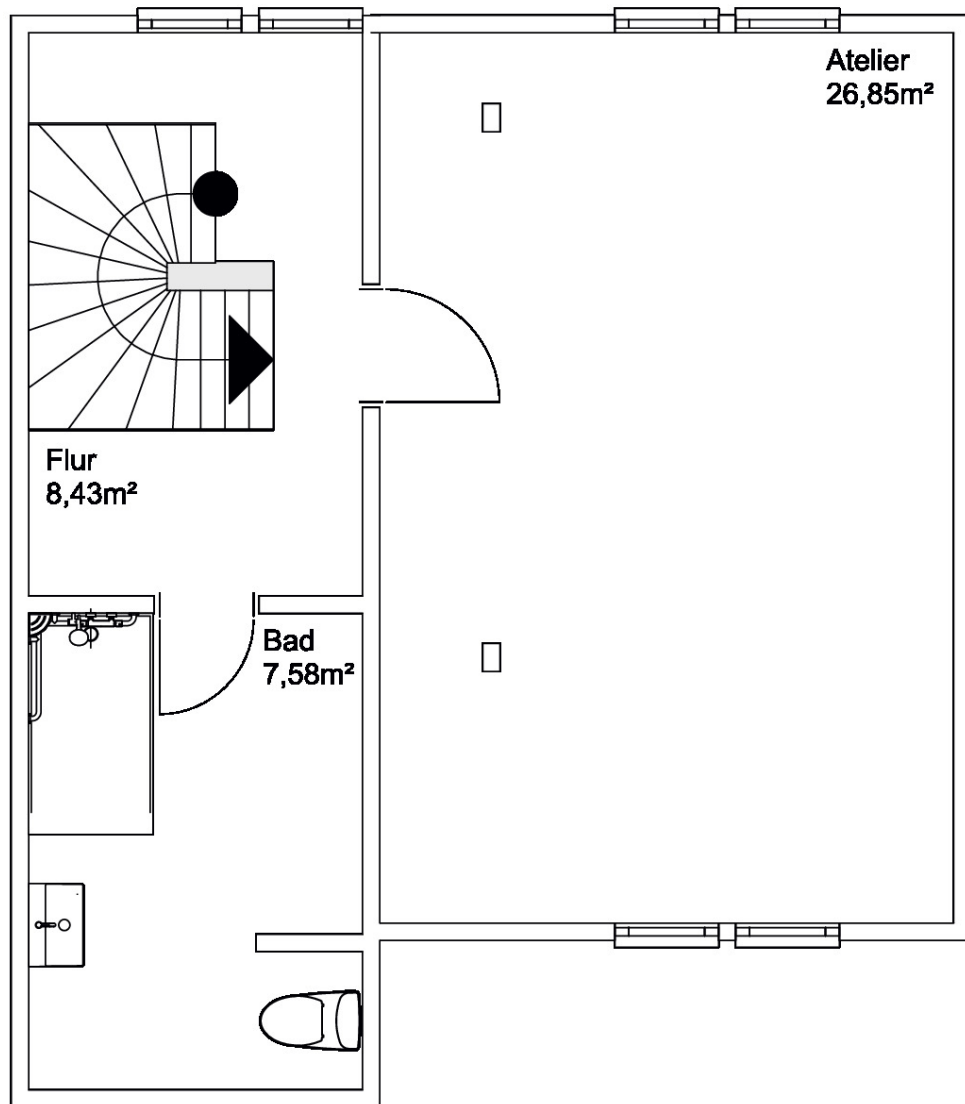
Exposé - Grundrisse

OG



Exposé - Grundrisse

DG



Exposé - Grundrisse

UG

