Unterdietfurt

# Moderne 2-Zimmer Etagenwohnung: Effizient, ruhig, mit Balkon, Aufzug und komplett Barrierefrei

***Αριθμός ακινήτου: 26172038***




**ΤΙΜΉ ΕΝΟΙΚΊΟΥ: 800 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 66 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 2**

**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

## Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | **26172038** |
| ????????? | **ca. 66 m²** |
| ?????? | **2** |
| ??????? | **2** |
| ????????? ??? ???????? | **1** |
| ???????? | **1** |
| ???? ?????????? | **2023** |
| ????? ?????????? | **1 x ??????? ????????, 65 EUR (?????????)** |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | **800 EUR** |
| ????????? ??????? | **170 EUR** |
| ?????????? | **??????** |
| ??????? ?????????? | **??????** |
| ?????? | **????????????? ???????, ????????** |

**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 05.02.2032 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 33.5 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | A |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2022 |

**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ?? ???????

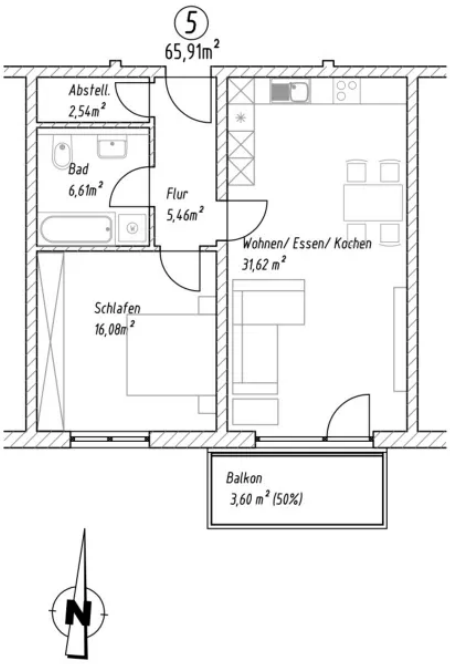




**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ??? ????? ????????

**Moderne 2-Zimmer Etagen-Wohnung: Effizient, ruhig, mit Balkon, Aufzug und komplett Barrierefrei!**
**- Frei ab 31.01.2027 -**

**Willkommen in dieser modernen und neuwertigen Wohnung im Herzen eines zukunftsorientierten Wohnviertels, die Ihnen ein komfortables und modernes Leben auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 66 m² bietet. Diese Wohnung, erbaut im Jahr 2022-2023, befindet sich in einem Gebäude mit ansprechender architektonischer Gestaltung und exzellenter Bauqualität.**

**Die Immobilie besticht durch eine clevere Raumaufteilung, die perfekt auf die Bedürfnisse zeitgemäßen Wohnens abgestimmt ist. Sie verfügt über drei Zimmer, darunter zwei helle und freundlich gestaltete Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zur Entspannung und zum geselligen Beisammensein ein. Durch die großen Fensterfronten wird der Raum mit Tageslicht geflutet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Eine Einbauküche ergänzt den Wohn- und Essbereich, die gesondert mit 65,00 Euro berechnet wird.**

**Das Badezimmer ist mit gehobenen Sanitärobjekten ausgestattet und punktet durch seine moderne Gestaltung und geräumige Dusche sowie Badewanne. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine wohlige Wärme und ein behagliches Wohngefühl.**

**Ein Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Hier können Sie die Sonne genießen und haben Platz für Pflanzen oder eine kleine Sitzecke. Der Zugang zum Balkon erfolgt direkt vom Wohnzimmer aus, was das Raumgefühl weiter verstärkt.**

**Zu der Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der gesondert mit 65,00 Euro berechnet wird und bequemes Parken garantiert. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.**

**Die technische Ausstattung umfasst einen Aufzug, der die Etage mühelos erreichbar macht und damit den Wohnkomfort erhöht. Das gesamte Gebäude entspricht den neuesten energetischen Standards, was sowohl ökologisch als auch ökonomisch viele Vorteile mit sich bringt. Unterstützt wird das Raumklima durch eine integrierte Wohnraumbelüftung.**

**Die Lage ist zudem verkehrsgünstig mit guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr**

**(Buslinie 6220) Richtung Eggenfelden sowie wichtige Verkehrsknotenpunkte, und bietet gleichzeitig Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten.**

**Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine Kombination aus urbanem Lebensstil, modernem Komfort und hoher Wohnqualität schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ?????????? ??? ???????

- **BJ 2023**
- **KfW 55 Standard**
- **ca. 66 qm**
- **Barrierefrei**
- **wunderschöner Balkon**
- **Fußbodenheizung**
- **Pelletheizung**
- **Echtholzparkett**
- **Wärmerückgewinnung**
- **heller & trockener Keller**
- **Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung inkludiert**
- **1 TG Plätze a' 65,00 €**
- **modernes Bad mit Schrank und Unterschrank**
- **Einbauküche zzgl. 65,00 €**
- **frei ab 31.01.2027 -**

**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ??? ??? ??? ?????????

**Unterdietfurt ist eine kleine niederbayerische Gemeinde auf einer Höhe von ca. 420 m über dem Meer, idyllisch an dem Flüsschen Rott gelegen. Umgeben von einer anmutigen Hügellandschaft schlängelt sich das Dorf entlang des Flusses und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre. Die Gemeinde umfasst neben dem Ortskern zahlreiche kleinere Besiedlungen und Einzelgehöfte, die den charmanten ländlichen Charakter der Region unterstreichen.**

**Mit über 2.200 Einwohnern bietet Unterdietfurt eine enge Gemeinschaft, die durch lokale Veranstaltungen und ein aktives Vereinsleben geprägt ist. Die Pfarrer-Reindl-Grundschule und der neue Kindergarten St. Elisabeth befinden sich direkt im Ort und sorgen für eine optimale Betreuung und Bildung der jüngeren Generation.**

**Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Ein direkter Bus nach Eggenfelden verkehrt regelmäßig, sodass die Bewohner problemlos Zugang zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen haben. Zudem ist die Anbindung an die A92 in kurzer Zeit erreichbar, was eine unkomplizierte Anreise nach München und in die umliegenden Städte ermöglicht.**

**Die Umgebung von Unterdietfurt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die die reizvolle Natur erlebbar machen. In der Nähe befinden sich auch verschiedene Sporteinrichtungen und ein reichhaltiges kulturelles Angebot, das für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgt.**

**Insgesamt ist Unterdietfurt ein attraktiver Standort für Mieter, die eine ruhige Wohnlage in der Natur mit einer guten Anbindung an städtische Einrichtungen suchen. Die Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit macht die Gemeinde zu einem idealen Ort für Familien, Pendler und Senioren.**

**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ????? ???????????

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26172038 - 84339 Unterdietfurt**

# ?????????? ????????????

**??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:**

**Ronny Lorenz**

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**
**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**
**E-Mail: rottal.inn@von-poll.com**

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**