Waldkraiburg

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und modernem Wohnkomfort

*Objektnummer: 26338038*




KAUFPREIS: 174.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62.1 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26338038 |
| Wohnfläche | ca. 62.1 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1994 |
| Stellplatz | 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 174.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 103.9 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 10.12.2029 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie

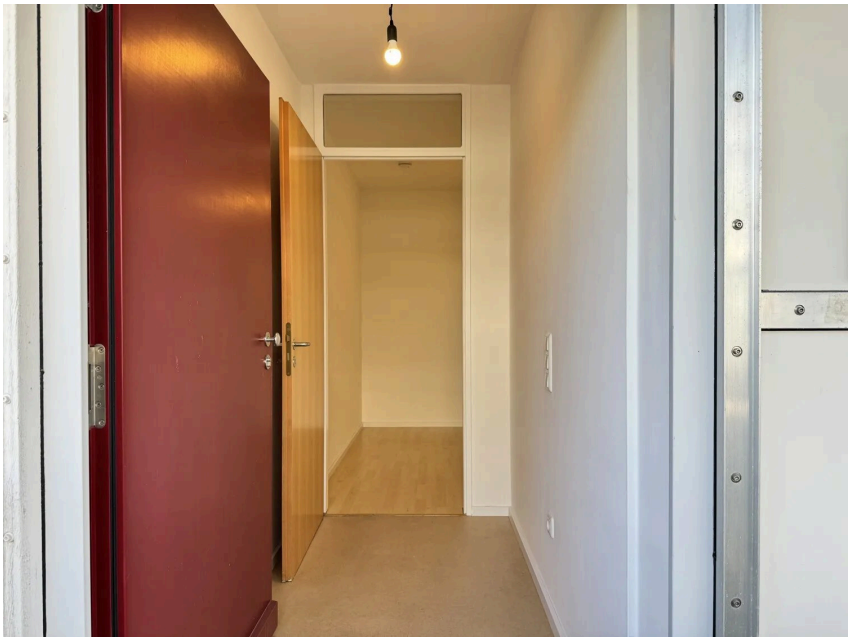




Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und modernem Wohnkomfort

In einer architektonisch außergewöhnlichen und angenehm ruhigen Wohnanlage erwartet Sie diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mitten in Waldkraiburg. Die Wohnanlage besteht aus zwei Hausreihen, die über einen verkehrsberuhigten Wohnweg sowie Treppen und Stege erschlossen werden.

Das Gebäude wurde in solider Schottenbauweise aus verputztem Mauerwerk mit vorgefertigten Stahlbeton-Deckenelementen errichtet. Charakteristisch für die Anlage ist die markante Fassadengestaltung mit vorgehängten, farbigen Holzfaserelementen, die dem Ensemble einen zeitlosen und unverwechselbaren Charakter verleihen. Vor zwei Jahren wurde die Wohnanlage zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen, was zu einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wärmeversorgung beiträgt.

Die Wohnung ist über eine kurze Außentreppe bequem erreichbar und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Bereits der Windfang sorgt für einen angenehmen Empfang und führt in den geräumigen Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung zu erreichen sind.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit großem Panoramafenster, das für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt und den Raum mit Tageslicht erfüllt. Die Küche ist als separater Raum direkt an den Wohnbereich angeschlossen und bietet eine praktische Aufteilung mit kurzen Wegen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die überdachte, nach Südwesten ausgerichtete Loggia, die sonnige Stunden und einen geschützten Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €) das attraktive Gesamtangebot komfortabel abrundet.

Mit ihrem funktionalen Grundriss, der überdachten Südwest-Loggia und der angenehmen Wohnlage eignet sich diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ruhiges Wohnen, eine gepflegte Wohnanlage und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Überzeugen Sie sich gerne vom Charm dieser Wohnung und der erstklassigen Lage

und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns.
Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

https://tour.ogulo.com/6VS5

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Alles zum Standort

Waldkraiburg ist die größte Stadt im Landkreis Mühldorf am Inn und zählt zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Wohnstandorten in Südostoberbayern. Die Stadt liegt rund 65 Kilometer östlich von München und profitiert von ihrer zentralen Lage innerhalb der Metropolregion München sowie der hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarken Regionen Oberbayerns.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Mühldorf am Inn, die nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt und in wenigen Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar ist. Gemeinsam bilden Waldkraiburg und Mühldorf ein Oberzentrum mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie einer hohen Arbeitsplatzdichte. Die enge wirtschaftliche und infrastrukturelle Vernetzung beider Städte stärkt die gesamte Region nachhaltig.

Über die Autobahn A94 besteht eine schnelle Verbindung nach München und Passau. Zudem sorgen die Bundesstraße B12 sowie die Bahnstrecken in Richtung München, Rosenheim und Salzburg für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Der Flughafen München ist in etwa 40 bis 60 Minuten erreichbar und unterstreicht die Attraktivität des Standorts auch für Pendler und Unternehmen.

Als Teil des Bayerischen Chemiedreiecks verfügt Waldkraiburg über einen starken Wirtschaftsstandort mit international erfolgreichen Unternehmen aus den Bereichen Chemie, Maschinenbau, Kunststofftechnik sowie IT und Elektronik. Gleichzeitig überzeugt die Stadt durch ein modernes Wohnumfeld mit zahlreichen Grünflächen, kurzen Wegen, einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot sowie einer hohen Lebensqualität.

Die reizvolle Umgebung mit dem Inntal, dem Chiemsee sowie den Chiemgauer Alpen bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, hervorragender Verkehrsanbindung und naturnaher Lage macht Waldkraiburg zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Investitionsstandort in Südostbayern.

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com