

Oberaudorf – Oberaudorf

## Reserviert! Dort leben, wo andere Urlaub machen! Ruhige Lage, traumhafter Bergblick!

*Property ID: 24042001*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24042001                     |
| Living Space         | ca. 82 m²                    |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Floor                | 1                            |
| Rooms                | 3                            |
| Bedrooms             | 2                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1972                         |

|                          |                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| Purchase Price           | 279.000 EUR                                              |
| Commission               | 2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of<br>property | Needs renovation                                         |
| Construction<br>method   | Solid                                                    |
| Usable Space             | ca. 6 m²                                                 |
| Equipment                | Guest WC, Garden /<br>shared use, Balcony                |

Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Energy Data

|                                |                 |                          |                                |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | GAS             | Final energy consumption | 175.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 07.03.2031      | Energy efficiency class  | F                              |
| Power Source                   | Gas             |                          |                                |

Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## The property





Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## The property





Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## The property



Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## The property





Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## The property



Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## The property





Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

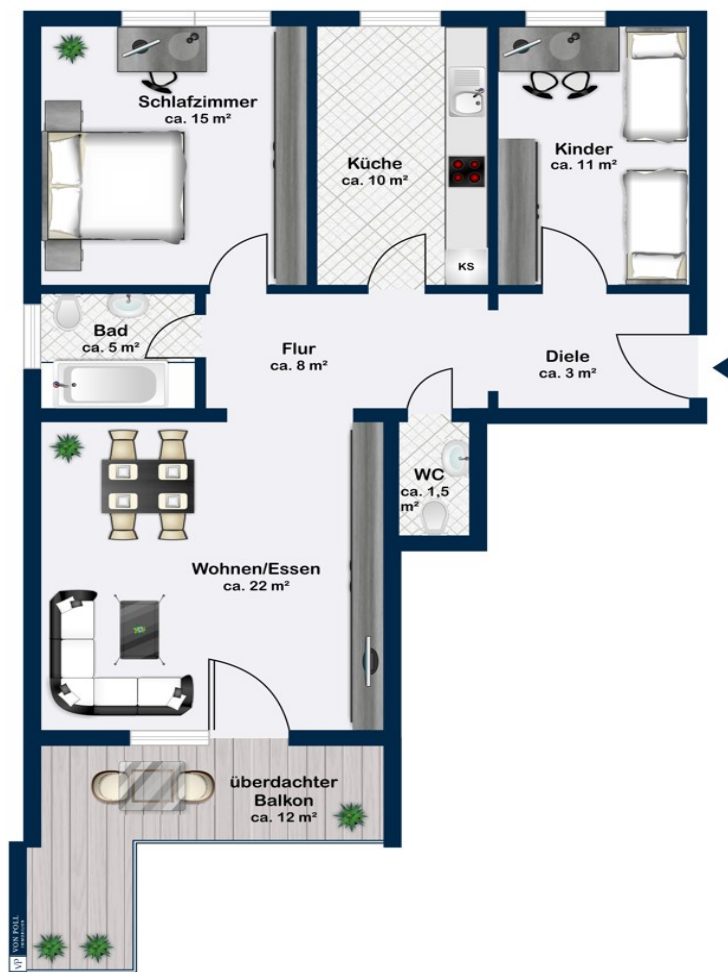
## The property





Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## A first impression

Angeboten wird eine sehr helle und gut geschnittene sowie geräumige 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1972. Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen Nebenstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof fußläufig erreichbar. Beim Betreten der Wohnung im 1. OG kommt man zunächst in eine ca. 11 m<sup>2</sup> große Diele, die viel Platz für Schränke und eine Garderobe bietet. Vom Flur aus erreicht man die beiden 11 und 15 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer, das mit 22 m<sup>2</sup> sehr großzügige Wohn-Esszimmer, die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche, das Bad mit Badewanne und das Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist der atemberaubende Ausblick in die umliegenden Gebirgsformationen, insbesondere vom Wohn-Esszimmer und vom überdachten Südbalkon. Bad, Flur und Wohn-Esszimmer sind mit Fliesen belegt, in den beiden Schlafzimmern liegt ein Holzparkett. Die Küche verfügt über einen pflegeleichten PVC-Boden. Alle Wände und Decken sind mit einem Rauputz versehen. Sämtliche Fenster in der Wohnung wurden durch eine moderne 3-fach Wärmeschutzverglasung ersetzt, womit bereits eine wichtige energetische Optimierung durchgeführt wurde. Weitere Renovierungen wurden aber noch nicht vorgenommen, insbesondere Schönheitsreparaturen sind fällig. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gastherme, die 2019 erneuert wurde. In der Wohnung befinden sich klassische Wandheizkörper, eine Fußbodenheizung gibt es nicht. Zur Wohnung gehört ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der aufgrund seiner Bauart aber nur für kleinere Fahrzeuge geeignet ist. Die Parkplatzsituation stellt aber kein Problem dar, weil in der Nebenstraße ausreichend Parkplätze vorhanden sind, auch für Besucher. Ein großer Gemeinschaftsgarten mit Spielbereich für Kinder steht allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung. Mit einer Internetgeschwindigkeit von bis zu 250 Mbit/s über VDSL sowie bis zu 500 Mbit/s über LTE eignet sich die Wohnung auch für intensive Homeoffice-Tätigkeiten. Die Immobilie wird derzeit durch die Eigentümer bewohnt und kann kurzfristig freigestellt werden, weshalb sich die Wohnung für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen gut eignet, ggf. auch als Zweitwohnsitz.



Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen Nebenstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof (nur ca. 500 m) fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Hotels, Pensionen, Sportvereine befinden sich im ca. 1 km entfernten Ortszentrum. Der Ort „Oberaudorf“ mit ca. 5200 Einwohnern gehört zum oberbayerischen Landkreis Rosenheim und ist ein Luftkurort in den Bayerischen Voralpen in Südostoberbayern. Der Ort ist im Sommer wie im Winter sehr beliebt bei Urlaubern wegen seiner traditionsreichen Hotels, guten Einkaufsmöglichkeiten und einem ganzjährigen Erholungs-, Freizeit- und Kulturangebot. Wassersportler kommen am nahegelegenen Hödenauer See auf Ihre Kosten, wo u.a. eine Wasserski-Anlage für viel Spaß sorgt. Oberaudorf besitzt eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A93 und ermöglicht Pendlern innerhalb von wenigen Autominuten die Anreise nach Kufstein oder Rosenheim. Zudem fährt der Meridian stündlich in Richtung München über Rosenheim oder auch nach Kufstein. Diverse Buslinien fahren die nahegelegenen Nachbarorte wie auch das Stadtzentrum von Rosenheim an.

Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F. Die Wohnung kann kurzfristig freigestellt werden. Gerne sind wir bei der Finanzierung behilflich - bitte sprechen Sie uns bei Bedarf an.

Property ID: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)