

Mühdorf a. Inn

# Wohnen mit Lebensqualität – Charmante DG-Wohnung mit zwei Sonnenbalkonen in zentraler Lage

*Property ID: 26338028*



**PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn**

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

Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## At a glance

Property ID	26338028	Purchase Price	260.000 EUR
Living Space	ca. 74,37 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Balcony
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>05.12.2027</b>	Final energy consumption	<b>149.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1993</b>

Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## The property



Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## The property



Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## The property



Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## The property



Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## The property



Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## The property



Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn

## 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: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn**

## **A first impression**

**Wohnen mit Lebensqualität – Charmante DG-Wohnung mit zwei Sonnenbalkonen in zentraler Lage**

**Mitten im Herzen der Kreisstadt Mühldorf am Inn erwartet Sie diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine hervorragende Lage überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einer solide gebauten Wohnanlage und bietet auf ca. 74,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger.**

**Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, wie harmonisch die einzelnen Räume aufeinander abgestimmt sind. Der gut geschnittene Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich bildet den Mittelpunkt des Zuhauses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein freundliches, einladendes Ambiente. Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung.**

**Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone mit sonniger Süd-West-Ausrichtung. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie ins Freie und genießen hier zahlreiche Sonnenstunden bis in die Abendstunden hinein. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages – die Balkone erweitern den Wohnraum auf angenehme Weise und bieten einen schönen Rückzugsort unter freiem Himmel.**

**Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die separate Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Traumküche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuell auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche und präsentiert sich funktional sowie zeitlos. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die wertvollen Stauraum für den Alltag schafft.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €), der komfortables und sicheres Parken gewährleistet.**

**Diese charmante Wohnung vereint eine zentrale Lage, helle Wohnräume und zwei sonnige Balkone zu einem attraktiven Gesamtpaket – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.**

**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/Z0ym>**

**Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn**

## All about the location

**Leben im Gleichgewicht – zwischen Natur und urbaner Lebensqualität**

Mühldorf am Inn verbindet städtisches Flair mit bayerischer Lebensqualität und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im südostbayerischen Raum. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden im Inn-Salzach-Stil bildet das lebendige Zentrum der Kreisstadt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, ärztlicher Versorgung sowie Schulen und Kindertagesstätten – alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch in Sachen Mobilität überzeugt Mühldorf durch eine ausgezeichnete Anbindung: Die nahegelegene Autobahn A94 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München, zum Flughafen sowie nach Passau. Darüber hinaus sorgen die Bundesstraßen B12 und B15, ein gut ausgebautes Netz an Staatsstraßen sowie der moderne Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Expressverbindungen für optimale Erreichbarkeit – sowohl für Pendler als auch für Geschäftsreisende.

Die Stadt liegt zentral im Städtedreieck München–Passau–Salzburg und entwickelt sich zunehmend zu einem dynamischen Wirtschafts- und Bildungsstandort. Neben zahlreichen mittelständischen Unternehmen bietet Mühldorf auch einen Campus der Technischen Hochschule Rosenheim mit modernen Studiengängen aus den Bereichen Technik, Wirtschaft und Soziales.

Umgeben von der reizvollen oberbayerischen Hügellandschaft und dem naturbelassenen Inn bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung – ob Radfahren, Wandern, Wassersport oder Ausflüge in die nahegelegenen Alpen und an den Chiemsee. Mühldorf steht für Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und Zukunftsperspektiven – ein Ort, an dem sich Tradition und Moderne harmonisch verbinden.

**Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26338028 - 84453 Mühldorf a. Inn**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Dany-Alexander Kessler**

---

**Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn**

**Tel.: +49 8631 - 99 00 290**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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