Grabenstätt

# COMING SOON Architektonisch interessantes Villenanwesen in eindrucksvoll gestalteten Park

***Property ID: 25195038***

**PURCHASE PRICE:** 2.200.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 387 $m^2$ • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.416 $m^2$

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**


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

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25195038 |
| Living Space | ca. 387 m² |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1979 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 2.200.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Equipment | Terrace, Balcony |

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 22.07.2034 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 92.40 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 1979 |

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**

# The property

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**

# A first impression

Dieses Exposé befindet sich noch in der Aufbereitungsphase. Wir bitten um etwas Geduld.

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**

# All about the location

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Grabenstätt, im oberbayerischen Landkreis Traunstein im Herzen des Chiemgaus. Die Nähe zur Kreisstadt Traunstein, die überaus gute überörtliche Verkehrsanbindung und die Zugehörigkeit zur Fremdenverkehrsregion Chiemgau/Chiemsee machen diese Ortschaft besonders interessant. Die nächstliegende Autobahn ist die südlich gelegene Bundesautobahn A8 München - Salzburg. Der nächste Personenbahnhof befindet sich in dem nur wenige Kilometer südlich gelegenen Ort Übersee an der DB Hauptbahnstrecke München - Salzburg (KBS 951). Die Gemeinde Grabenstätt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für Handel und Gewerbe, die von den örtlichen Betrieben gerne in Anspruch genommen und genutzt wird. Diese gewährleisten in gutem Umfange auch die örtliche Grundversorgung, so etwa auf dem Lebensmittelsektor. Mit der einer der wichtigsten Faktoren für den Gewerbestandort Grabenstätt ist die wichtige überörtliche Verkehrsanbindung, die an den Gewerbeschwerpunkten in der Gemeinde, nämlich in Grabenstätt wie im Ortsteil Erlstätt, überall gleichermaßen hervorragend ist. Zahlreiche traditionelle wie auch junge innovative Betriebe haben sich hier niedergelassen. Ein wesentlicher Standortfaktor der inmitten des Gebietes der „Euregio Salzburg-Traunstein-Berchtesgadener Land“ stellt der Tourismus insofern ein weiteres wichtiges Standbein für die örtliche Wirtschaft, speziell für den Einzelhandel und die Gastronomie dar. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage Grabenstätts inmitten dieses Gebiets macht es zu einem nahezu idealen Ausgangspunkt für die vielen touristischen Zielpunkte der Gegend, dazu ist es zu den Chiemgauer Bergen nicht weit und der Chiemsee liegt sozusagen vor der Haustüre. Ob Wander, Wassersport oder Skifahren - hier kommt nichts zu kurz. Kurze Wege, ob mit dem Auto, dem Fahrrad, dem Boot oder auch zu Fuß machen diese Gegend besonders wohn- und lebenswert. Entfernungen: Traunstein ca. 9 km Salzburg ca. 53 km München ca. 100 km Flughafen Salzburg ca. 46 km Flughafen München ca. 106 km

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Property ID: 25195038 - 83355 Grabenstätt**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23  Chiemsee
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com