

Unterdietfurt

# Moderne 3-Zimmer Etagen-Wohnung: Effizient, ruhig, mit Balkon, Aufzug und komplett Barrierefrei!

Número de propiedad: 26172003



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt

## De un vistazo

Número de propiedad	26172003
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 60 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	1.000 EUR
Costes adicionales	200 EUR
Piso	Piso
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Pellet	Demanda de energía final	33.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	05.02.2032	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt

## La propiedad



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



Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt

## La propiedad





**Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt**

## Una primera impresión

**Moderne 3-Zimmer Etagen-Wohnung: Effizient, ruhig, mit Balkon, Aufzug und komplett Barrierefrei!**

**- Frei ab 01.06.2026-**

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. 90 m<sup>2</sup> 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.

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 gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die gesondert mit insgesamt 120,00 Euro berechnet werden und bequemes Parken garantieren. 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.**

**Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt**

## **Detalles de los servicios**

- BJ 2023
- KfW 55 Standard
- ca. 90 qm
- Barrierefrei
- wunderschöner Balkon
- Fußbodenheizung
- Pelletheizung
- Echtholzparkett
- Wärmerückgewinnung
- heller & trockener Keller
- Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung inkludiert
- 2 TG Plätze a' 60€
- modernes Bad mit Schrank und Unterschrank
- Einbau-Küche ist nicht vorhanden
- frei ab 01.06.2026-

**Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26172003 - 84339 Unterdietfurt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Ronny Lorenz**

---

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**

**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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