Oberaudorf – Oberaudorf

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

??????? ????????: 24042001

???? ??????: 279.000 EUR • ?????????: ca. 82 m² • ???????: 3

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24042001
?????????	ca. 82 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	1
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1972

???? ??????	279.000 EUR
??????????	??????
?????????	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 6 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	07.03.2031
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	175.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ???????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ???????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ???????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ???????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ???????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

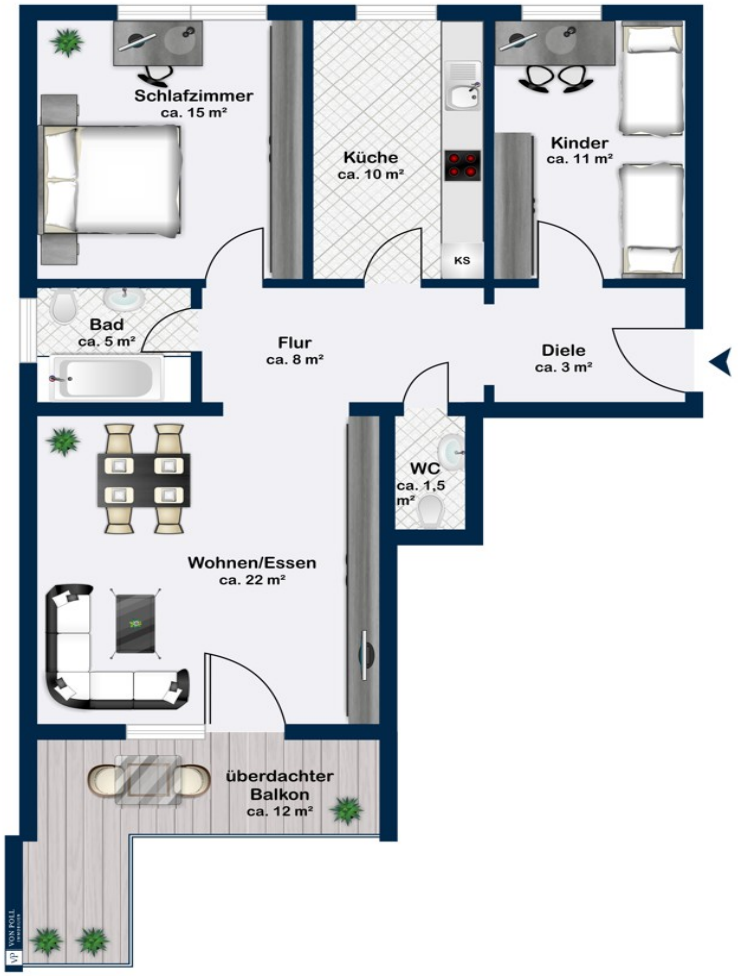
?? ???????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ???????

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

??? ????? ????????

Angeboten wird eine sehr helle und gut geschnittene sowie geräumige 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1972. Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegen 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 m² große Diele, die viel Platz für Schränke und eine Garderobe bietet. Vom Flur aus erreicht man die beiden 11 und 15 m² großen Schlafzimmer, das mit 22 m² sehr großzügige Wohn-Esszimmer, die ca. 10 m² 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 m² 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.

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegen 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.

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com