

Waldkraiburg

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und modernem Wohnkomfort

Número da propriedade: 26338038



PREÇO DE COMPRA: 174.000 EUR • ÁREA: ca. 62,1 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26338038
Área	ca. 62,1 m ²
Piso	1
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 15000 EUR (Venda)

Preço de compra	174.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	10.12.2029
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	103.90 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

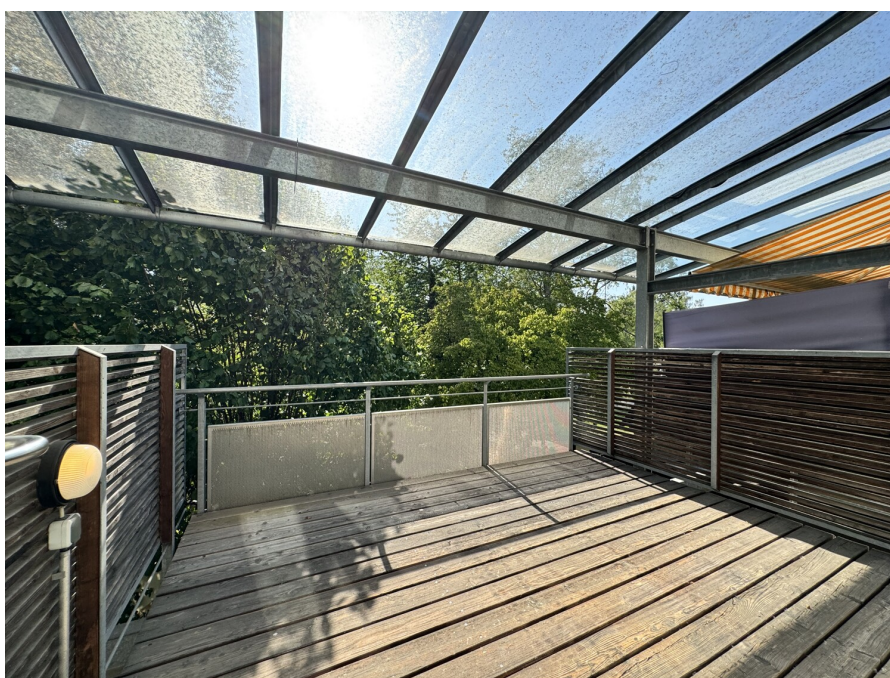
Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



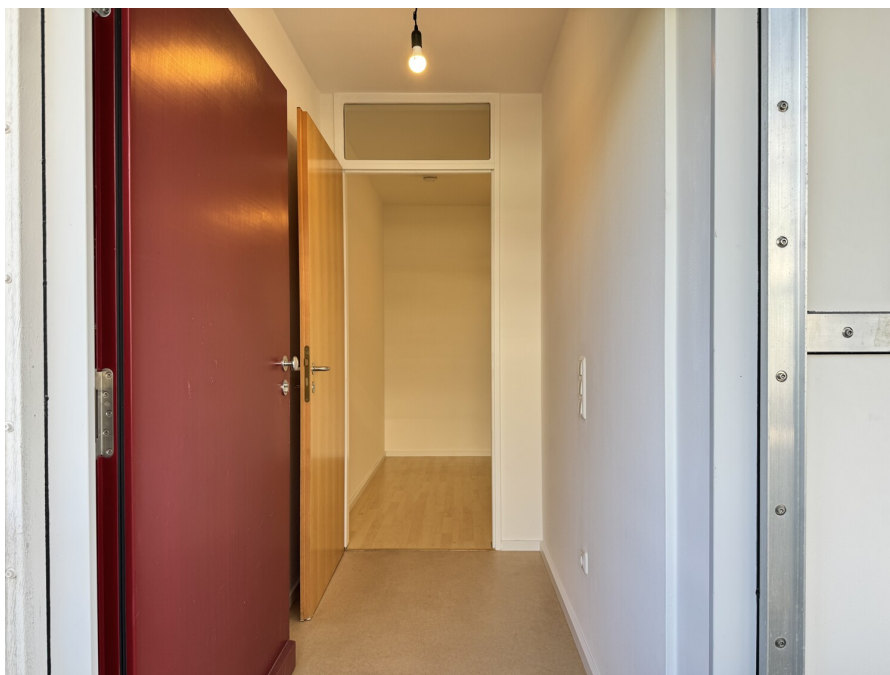
Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

O imóvel



Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

Uma primeira impressão

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und modernem Wohnkomfort

In einer architektonisch außergewöhnlichen und angenehm ruhigen Wohnanlage erwartet Sie diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mitten in Waldkraiburg. Die Wohnanlage besteht aus zwei Hausreihen, die über einen verkehrsberuhigten Wohnweg sowie Treppen und Stege erschlossen werden.

Das Gebäude wurde in solider Schottenbauweise aus verputztem Mauerwerk mit vorgefertigten Stahlbeton-Deckenelementen errichtet. Charakteristisch für die Anlage ist die markante Fassadengestaltung mit vorgehängten, farbigen Holzfaserelementen, die dem Ensemble einen zeitlosen und unverwechselbaren Charakter verleihen. Vor zwei Jahren wurde die Wohnanlage zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen, was zu einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wärmeversorgung beiträgt.

Die Wohnung ist über eine kurze Außentreppe bequem erreichbar und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Bereits der Windfang sorgt für einen angenehmen Empfang und führt in den geräumigen Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung zu erreichen sind.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit großem Panoramafenster, das für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt und den Raum mit Tageslicht erfüllt. Die Küche ist als separater Raum direkt an den Wohnbereich angeschlossen und bietet eine praktische Aufteilung mit kurzen Wegen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die überdachte, nach Südwesten ausgerichtete Loggia, die sonnige Stunden und einen geschützten Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €) das attraktive Gesamtangebot komfortabel abrundet.

Mit ihrem funktionalen Grundriss, der überdachten Südwest-Loggia und der angenehmen Wohnlage eignet sich diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ruhiges Wohnen, eine gepflegte Wohnanlage und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

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/6VS5>

Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

Tudo sobre a localização

Waldkraiburg ist die größte Stadt im Landkreis Mühldorf am Inn und zählt zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Wohnstandorten in Südostoberbayern. Die Stadt liegt rund 65 Kilometer östlich von München und profitiert von ihrer zentralen Lage innerhalb der Metropolregion München sowie der hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarken Regionen Oberbayerns.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Mühldorf am Inn, die nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt und in wenigen Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar ist. Gemeinsam bilden Waldkraiburg und Mühldorf ein Oberzentrum mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie einer hohen Arbeitsplatzdichte. Die enge wirtschaftliche und infrastrukturelle Vernetzung beider Städte stärkt die gesamte Region nachhaltig.

Über die Autobahn A94 besteht eine schnelle Verbindung nach München und Passau. Zudem sorgen die Bundesstraße B12 sowie die Bahnstrecken in Richtung München, Rosenheim und Salzburg für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Der Flughafen München ist in etwa 40 bis 60 Minuten erreichbar und unterstreicht die Attraktivität des Standorts auch für Pendler und Unternehmen.

Als Teil des Bayerischen Chemiedreiecks verfügt Waldkraiburg über einen starken Wirtschaftsstandort mit international erfolgreichen Unternehmen aus den Bereichen Chemie, Maschinenbau, Kunststofftechnik sowie IT und Elektronik. Gleichzeitig überzeugt die Stadt durch ein modernes Wohnumfeld mit zahlreichen Grünflächen, kurzen Wegen, einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot sowie einer hohen Lebensqualität.

Die reizvolle Umgebung mit dem Inntal, dem Chiemsee sowie den Chiemgauer Alpen bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, hervorragender Verkehrsanbindung und naturnaher Lage macht Waldkraiburg zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Investitionsstandort in Südostbayern.

Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26338038 - 84478 Waldkraiburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com