

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rosenheim

### NEUBAU: 2-Zimmerwohnung im EG mit Gartenanteil (WHG 01)



Objekt-Nr. **OM-296641**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Sylvia Hörmann  
Telefon: 08041 794593

Leitzachstr. 78  
83026 Rosenheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Leitzachstr. 78 wurde ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohnungen inkl. einer Tiefgarage fertiggestellt, der Großteil davon sind Mietwohnungen.

Die Wohnanlage wird als KfW-Effizienzhaus EE errichtet. Das Mehrfamilienhaus ist an die Fernwärme der Stadt Rosenheim angeschlossen.

Es gibt eine zentrale Heizungsanlage. Die Wohn- und Schlafräume, Küchen und Bäder werden über eine Fußbodenheizung beheizt.

Alle Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar, einige der Wohnungen sind barrierefrei nach Art. 48 BayBO.

Jede Wohnung verfügt über ein separates und abschließbares Kellerabteil. Zusätzlich steht ein separater Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss.

Die Ausstattung in der gesamten Wohnanlage ist gehoben.

Die Wohn-/Ess- und Schlafräume sind mit hochwertigen Eiche-Fertigparkett ausgestattet. Die Bäder mit Fliesen in der Farbe "hell-beige".

Alle Fenster und Innentüren sind weiß, auch die Wände sind in der gesamten Wohnung mit einer hochwertigen Innensilikatfarbe in weiß gestrichen.

Fenster-, Terrassen- und Balkontüren beinhalten Dreischeiben-Wärmedämmglas (WDG) und es gibt an allen Fenstern elektrische Außenrollläden.

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage.

Die Wohnanlage ist an Glasfaser angeschlossen und mit einer Satellitenantennenanlage ausgestattet.

Im Schlaf- und Wohnraum gibt es LAN/SAT-Anschlüsse.

Der Mindestluftwechsel wird über Innenraumlüfter und Fensterfalzlüfter sichergestellt.

Highlights/ Merkmale des Wohnungstyps

- Barrierefrei nach Art. 48 BayBO
- Küche mit Fenster
- Terrasse mit West-Ausrichtung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Dieser Wohnungstyp ist für Singles und Pärchen geeignet.

## Lage

Die Stadt Rosenheim ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen München (ca. 60 km), Salzburg (ca. 80 km) und Innsbruck (ca. 110 km) sowie dem Brennerpass nach Italien (ca. 130 km).

Die Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Happing. Zur Autobahnauffahrt sind es ca. 4 km. Die Rosenheimer Innenstadt und den Bahnhof erreicht man mit dem Auto schnell in 5-10 Minuten.

In der direkten Umgebung befinden sich Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sowie eine Apotheke, eine Grundschule, ein Kindergarten und öffentliche Spielplätze sowie ein Fitnessstudio.

Happing bietet mit dem Happinger See, dem Happingerausee und dem Floriansee beliebte Naherholungsorte.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

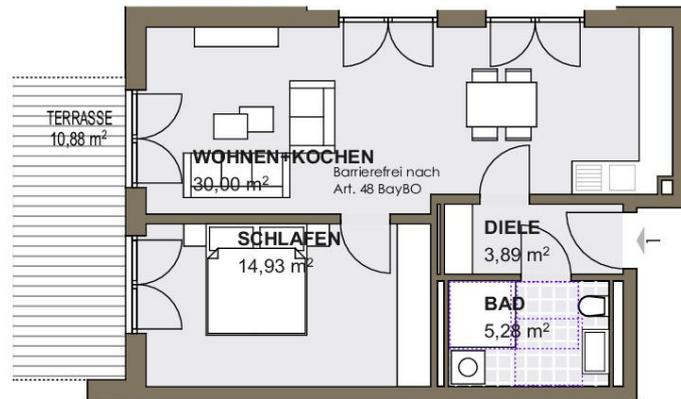


WHG 01 Sondernutzungsfläche

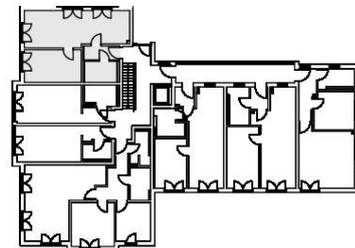
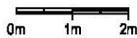


WHG 01 Terrasse

# Exposé - Grundrisse



<b>Wohnfläche</b>	
<b>Raumname</b>	<b>Wohnfläche Netto</b>
Diele	3,89 m <sup>2</sup>
Bad	5,28 m <sup>2</sup>
Wohnen+Kochen	30,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,93 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,88 m <sup>2</sup> /2= 5,44 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>59,54 m<sup>2</sup></b>



## EG Wohnung 1 - 2 Zimmer

Die Flächenangaben in den Räumen sind Wohnflächen. Angegeben sind Rohbauflächen ohne Putzabzug.