

# Exposé

## Reihenhaus in Mühldorf a. Inn

### Neubau eines Atrium-Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Büronutzung oder kleiner Praxis



Objekt-Nr. **OM-306240**

#### Reihenhaus

Verkauf: **897.000 €**

Ansprechpartner:  
Sabine Wimmer

Konradstraße 57-67  
84453 Mühldorf a. Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	339,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	193,63 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	121,88 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen – ohne Baustress!

Im östlichen Teil von Mühldorf a. Inn entsteht das neue Baugebiet "An der Eichkapelle". Hier errichtet die Stadtbau Mühldorf a. Inn GmbH eine Reihenhauszeile mit sechs individuell planbaren, zweigeschossigen Atriumhäusern.

Diese modernen Atriumhäuser bieten höchsten Wohnkomfort und zukunftsweisende Energieeffizienz. Jede Einheit umfasst ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachspeicher und eine zusätzliche erdgeschossige Einliegerwohnung. Der private Innengarten ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche freie Stellplätze runden das Angebot ab. Alle Wohn- und Schlafräume sind nach Südwesten ausgerichtet und garantieren eine optimale Besonnung.

Die Häuser werden in hochwertiger Massivbauweise errichtet und erfüllen die strengen Kriterien des KfW-Effizienzhauses 40 EE mit LCA Öko-Bilanzierung. Eine moderne Luft-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein energieeffizientes und komfortables Wohnen.

Das Baugebiet "An der Eichkapelle" besticht durch seine hervorragende Lage: Nur etwa 1,5 km vom Stadtzentrum und rund 2 km vom Bahnhof entfernt, bietet es eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Der fußläufig erreichbare Stadtplatz in der Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Diese besonderen Atriumhäuser können jederzeit besichtigt werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Ausstattung:

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Die barrierefreie Einliegerwohnung im Erdgeschoss eignet sich ideal für altersgerechtes Wohnen, als Büro oder Praxis.
- Komfortable Schlafzimmern und Arbeitsbereich: Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmern sowie ein kleiner Arbeitsbereich mit Nordfenster, der perfekt für ein Home-Office ist.
- Großzügiges Bad und Hauswirtschaftsraum: Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einem großen Südfenster ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.
- Viel Stauraum: Der Dachraum ist über eine Auszugsleiter vom Flur im Obergeschoss zugänglich und bietet großzügige Abstellflächen als Ersatz für einen Keller.
- Nutzflächen: Je nach Typ gibt es einen Technikraum von ca. 8/9 m<sup>2</sup> und einen großen Dach-Lagerspeicher von ca. 81/82 m<sup>2</sup>.
- Praktischer Vorbereich: Optional kann eine Überdachung zum Abstellen von Fahrrädern und eine Abstellbox für Mülltonnen im Vorbereich zum Gehweg hin errichtet werden.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Stadtbau Mühldorf a. Inn GmbH

Moltkestraße 19

84453 Mühldorf a. Inn

Handelsregister: HRB-Nº 8724

Registergericht: Traunstein

Vertreten durch:

Bernhard Degenbeck

Sabine Wimmer

Kontakt

Telefon: 08631/3886-0

Telefax: 08631/3886-14

E-Mail: [info@stadtbau-muehldorf.de](mailto:info@stadtbau-muehldorf.de)

Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Gewerbeordnung (Immobilienmakler)

Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a Gewerbeordnung (Bauträger)

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

<https://www.stadtbau-muehldorf.de/impressum/>

<https://www.stadtbau-muehldorf.de/datenschutz/>

## Lage

Mühldorf am Inn, eine lebendige Stadt in Oberbayern mit etwa 20.000 Einwohnern, bietet eine gelungene Mischung aus traditioneller bayerischer Kultur und mediterranem Flair. Die Stadt liegt ideal zwischen München und Passau und ist ein Teil des Bayerischen Chemiedreiecks sowie des Städtebunds Inn-Salzach.

Das Freizeitangebot in Mühldorf lässt keine Wünsche offen: Im Sommer lädt das Freibad zu entspannten Stunden ein, während im Winter das Hallenbad und die Eislaufbahn für sportliche Aktivitäten sorgen. Natur- und Erholungssuchende kommen in der idyllischen Umgebung voll auf ihre Kosten. Der liebevoll gestaltete Stadtpark, das malerische Inn-Ufer und die charmante Altstadt bieten zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und erholsame Stunden. Wanderwege durch das Naherholungsgebiet in den Innauen und gemütliche Ausflugsastätten laden zum Verweilen ein.

Mühldorf besticht auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Unser Angebot liegt etwa 1,5 km vom Stadtzentrum und rund 2 km vom Bahnhof entfernt, mit exzellenten Verbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn A 94 (München-Passau). Stündliche Zugverbindungen bringen Sie direkt in die bayerische Landeshauptstadt München.

Kulturell hat Mühldorf einiges zu bieten. Das Kreismuseum und der Stadtsaal sind nur zwei Beispiele für die vielfältigen kulturellen Angebote der Stadt. Zahlreiche Veranstaltungen und Ausstellungen sorgen das ganze Jahr über für Unterhaltung und Abwechslung.

Für Familien und Bildungsinteressierte ist Mühldorf ein idealer Wohnort. Kindergärten, Schulen und der neue Campus Mühldorf bieten umfassende Bildungsmöglichkeiten vor Ort und decken alle Bedürfnisse an Aus- und Weiterbildung ab.

Mühldorf am Inn ist ein Ort zum Leben UND Wohlfühlen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



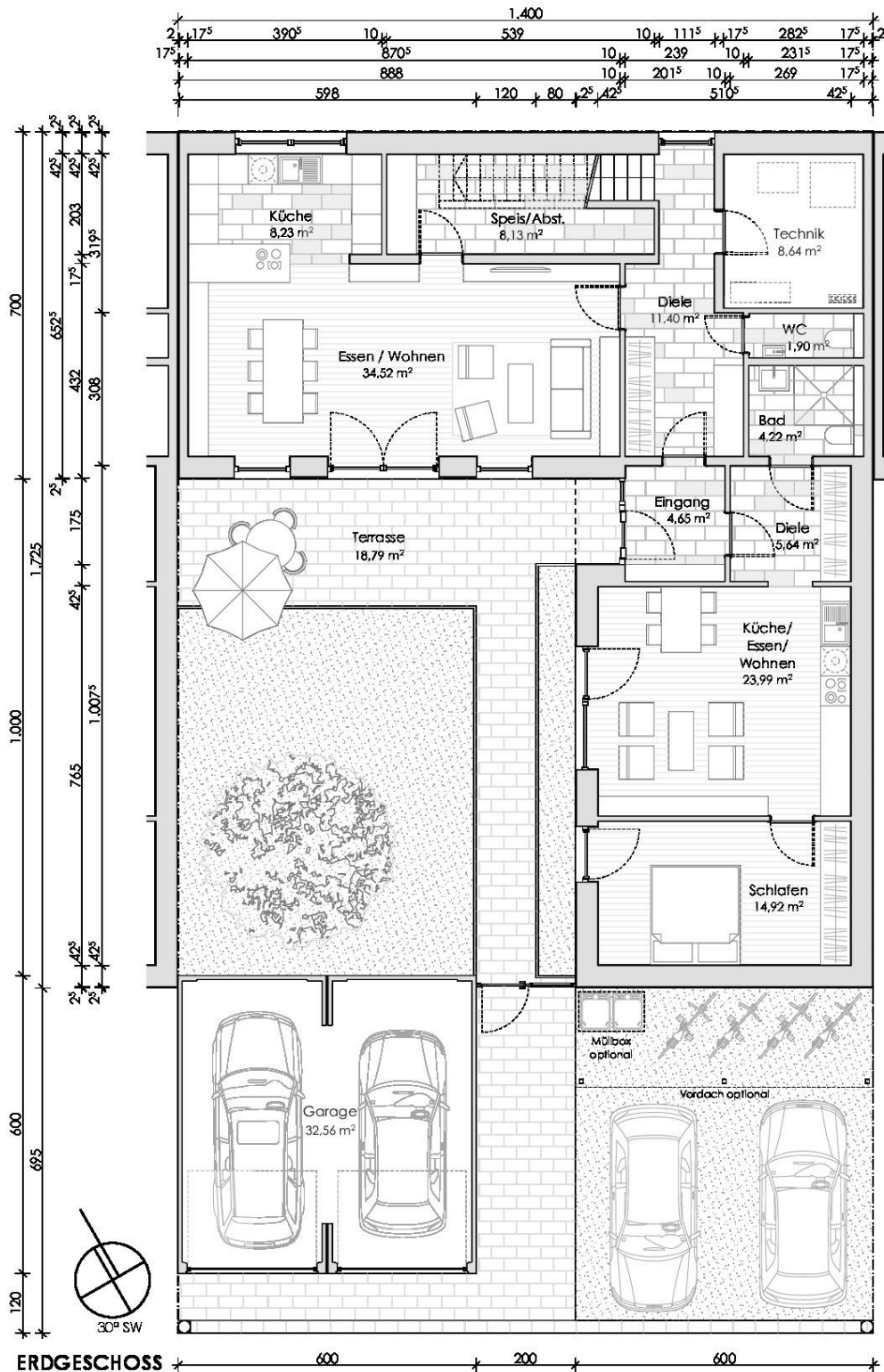
Visualisierung Straßenansicht

# Exposé - Galerie

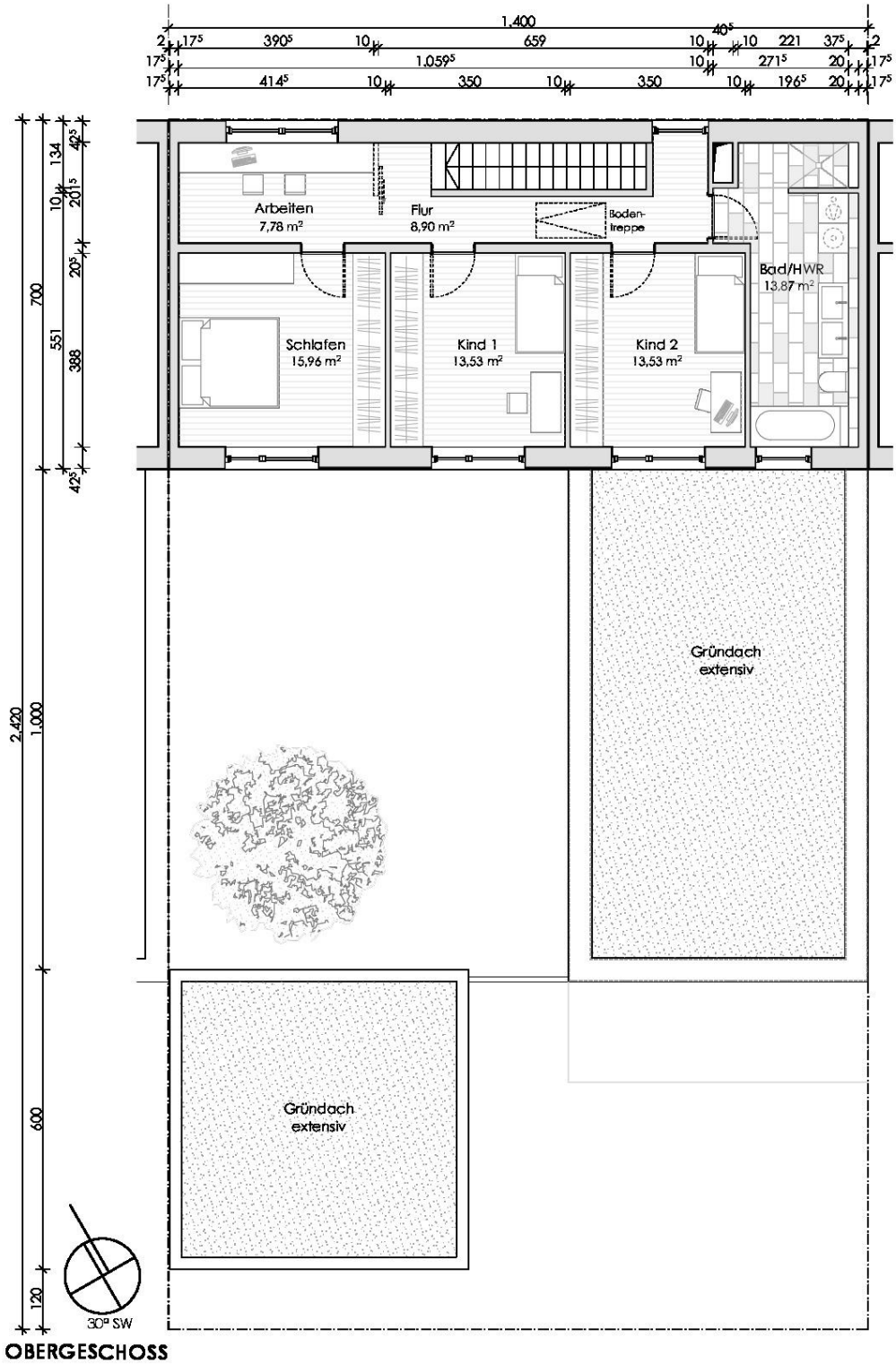


Visualisierung Wohn-/Esszimmer

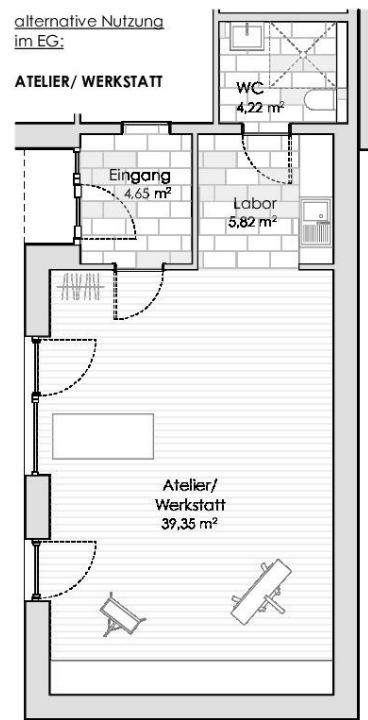
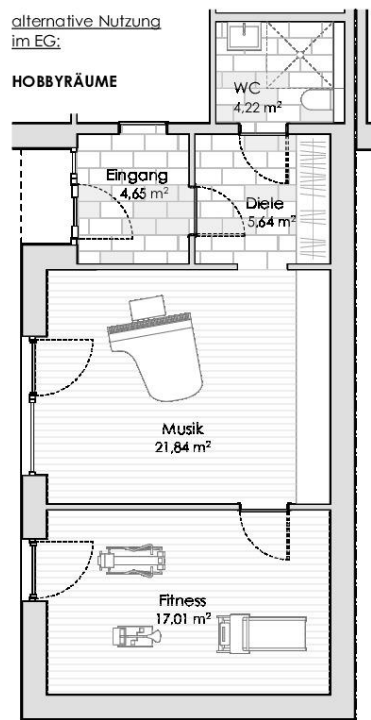
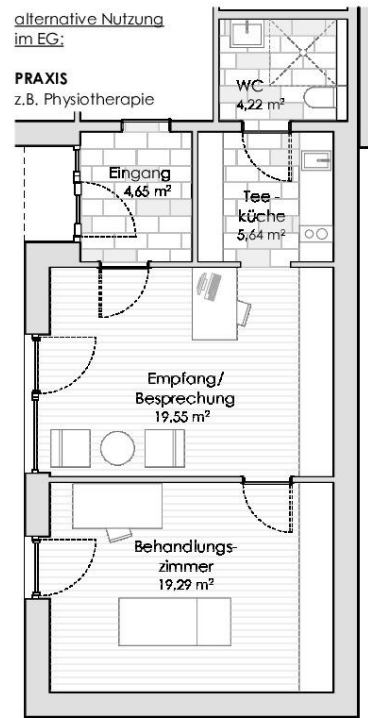
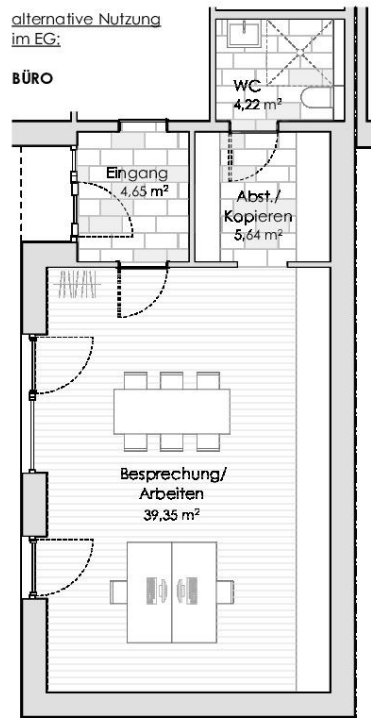
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Nutzungsalternativen Einliegerwohnung Süd z.B. Büro, Praxis, Hobbyräume, Atelier/Werkstatt**



# Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan
2. Flächenaufstellung



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN		HINWEISE	
<b>1. Lage des bebauten Gebietes</b>	WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	Bestehende Grün- u. Freizeitanlagen
<b>2. Maß der bebauten Fläche</b>	Z.A. 1	Vollgeschoss als Höchstgrenze (von Höhenmassen)	Bestehende Grün- u. Freizeitanlagen
<b>3. Sonstige Bau- und Nutzungsbedingungen</b>			
<b>4. Verkehrsflächen</b>			
<b>5. Grünflächen</b>			
<b>6. Freizeitanlagen</b>			
<b>7. Sonstige Festsetzungen</b>			
<b>8. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>9. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>10. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>11. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>12. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>13. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>14. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>15. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>16. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>17. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>18. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>19. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>20. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>21. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>22. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>23. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>24. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>25. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>26. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>27. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>28. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>29. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>30. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>31. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>32. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>33. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>34. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>35. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>36. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>37. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>38. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>39. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>40. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>41. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>42. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>43. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>44. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>45. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>46. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>47. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>48. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>49. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>50. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>51. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>52. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>53. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>54. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>55. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>56. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>57. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>58. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>59. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>60. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>61. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>62. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>63. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>64. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>65. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>66. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>67. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>68. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>69. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>70. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>71. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>72. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>73. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>74. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>75. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>76. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>77. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>78. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>79. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>80. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>81. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>82. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>83. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>84. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>85. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>86. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>87. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>88. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>89. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>90. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>91. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>92. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>93. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>94. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>95. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>96. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>97. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>98. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>99. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			
<b>100. Grenzlinie des öffentlichen Geltungsbereichs</b>			

**BEBAUUNGSPLAN**

**„AN DER EICHKAPELLE“**

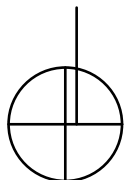
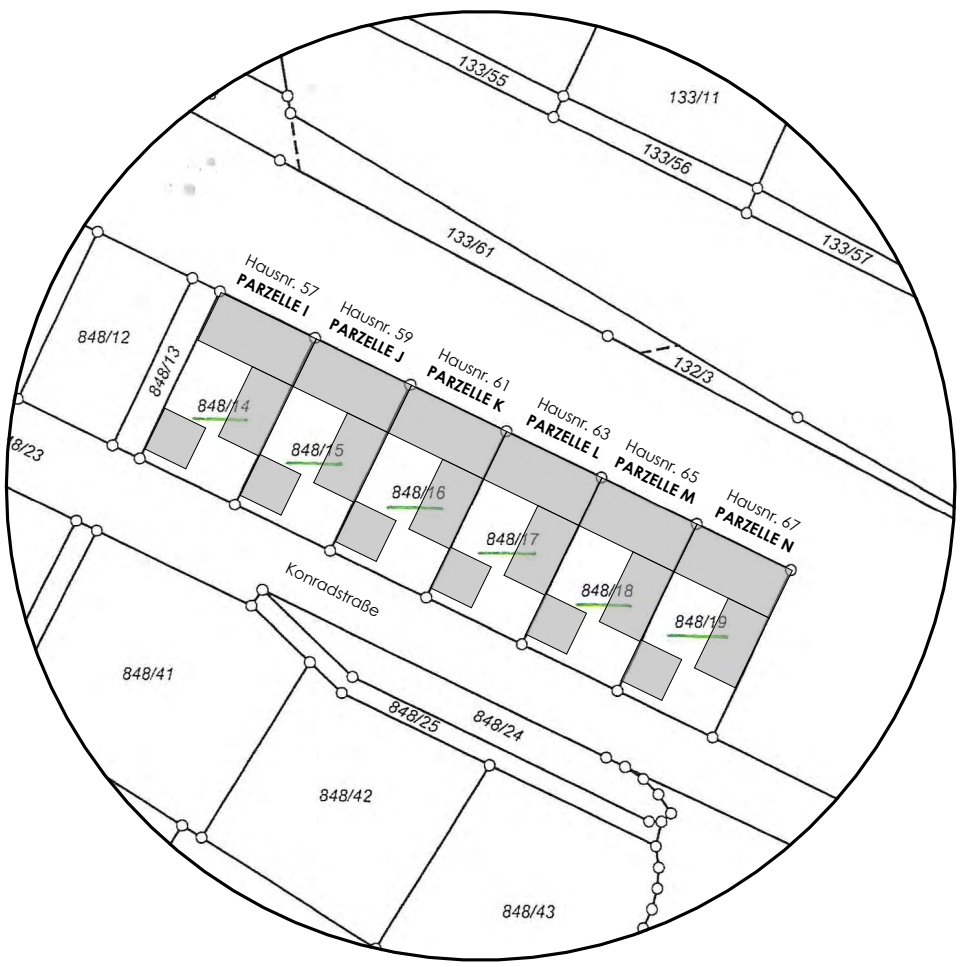


KREISSTADT MÜHLENDORF a. INN  
 LANDKREIS MÜHLENDORF a. INN  
 M = 1 : 1000

**I. Planteil**

Bezeichnung: I. Planteil  
 Datum: 12.08.2019  
 Maßstab: 1:1000  
 Zeichner: [Signature]  
 Geprüft: [Signature]  
 Genehmigt: [Signature]

**Bebauungsplan o.M.**



**Ausschnitt Bebauungsplan  
 M 1:1000**

Flächenaufstellung Atriumhäuser:

<b>PARZELLE:</b>	<b>„I“</b>	<b>„J/K/L/M“</b>	<b>„N“</b>
o Grundstück:	ca. 339 m <sup>2</sup>	ca. 339 m <sup>2</sup>	ca. 339 m <sup>2</sup>
• Eingang:	ca. 4,65 m <sup>2</sup>	ca. 4,65 m <sup>2</sup>	ca. 4,65 m <sup>2</sup>
<b>Haupthaus</b>			
• Diele:	ca. 11,40 m <sup>2</sup>	ca. 11,40 m <sup>2</sup>	ca. 10,82 m <sup>2</sup>
• WC:	ca. 1,90 m <sup>2</sup>	ca. 1,90 m <sup>2</sup>	ca. 1,85 m <sup>2</sup>
• Technik:	ca. 8,64 m <sup>2</sup>	ca. 8,64 m <sup>2</sup>	ca. 7,85 m <sup>2</sup>
• Wohnen/Essen:	ca. 33,53 m <sup>2</sup>	ca. 34,52 m <sup>2</sup>	ca. 34,52 m <sup>2</sup>
• Küche:	ca. 7,58 m <sup>2</sup>	ca. 8,23 m <sup>2</sup>	ca. 8,23 m <sup>2</sup>
• Speisekammer:	ca. 8,13 m <sup>2</sup>	ca. 8,13 m <sup>2</sup>	ca. 8,13 m <sup>2</sup>
• Arbeiten:	ca. 7,28 m <sup>2</sup>	ca. 7,78 m <sup>2</sup>	ca. 7,78 m <sup>2</sup>
• Flur:	ca. 8,90 m <sup>2</sup>	ca. 8,90 m <sup>2</sup>	ca. 8,90 m <sup>2</sup>
• Bad:	ca. 13,87 m <sup>2</sup>	ca. 13,87 m <sup>2</sup>	ca. 13,34 m <sup>2</sup>
• Kind 1:	ca. 13,53 m <sup>2</sup>	ca. 13,53 m <sup>2</sup>	ca. 13,53 m <sup>2</sup>
• Kind 2:	ca. 13,53 m <sup>2</sup>	ca. 13,53 m <sup>2</sup>	ca. 13,53 m <sup>2</sup>
• Schlafen:	ca. 14,97 m <sup>2</sup>	ca. 15,96 m <sup>2</sup>	ca. 14,99 m <sup>2</sup>
• Dachspeicher:	ca. 81,47 m <sup>2</sup>	ca. 83,02 m <sup>2</sup>	ca. 81,47 m <sup>2</sup>
• Garage:	ca. 32,56 m <sup>2</sup>	ca. 32,56 m <sup>2</sup>	ca. 32,56 m <sup>2</sup>
• ¼ Terrasse:	ca. 4,61 m <sup>2</sup>	ca. 4,70 m <sup>2</sup>	ca. 4,70 m <sup>2</sup>
<b>Einlieger</b>			
• Diele:	ca. 5,64 m <sup>2</sup>	ca. 5,64 m <sup>2</sup>	ca. 5,63 m <sup>2</sup>
• Bad:	ca. 4,22 m <sup>2</sup>	ca. 4,22 m <sup>2</sup>	ca. 4,12 m <sup>2</sup>
• Wohnen/Essen:	ca. 23,99 m <sup>2</sup>	ca. 23,99 m <sup>2</sup>	ca. 23,99 m <sup>2</sup>
• Schlafen:	ca. 14,92 m <sup>2</sup>	ca. 14,92 m <sup>2</sup>	ca. 14,92 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>ca. 315,32 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 320,09 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 315,51 m<sup>2</sup></b>
davon Wohnflächen:	ca. 192,65 m <sup>2</sup>	ca. 195,87 m <sup>2</sup>	ca. 193,63 m <sup>2</sup>
davon Nutzflächen			
Technikräume:	ca. 8,64 m <sup>2</sup>	ca. 8,64 m <sup>2</sup>	ca. 7,85 m <sup>2</sup>
Dachspeicher:	ca. 81,47 m <sup>2</sup>	ca. 83,02 m <sup>2</sup>	ca. 81,47 m <sup>2</sup>
Garagen:	ca. 32,56 m <sup>2</sup>	ca. 32,56 m <sup>2</sup>	ca. 32,56 m <sup>2</sup>