

# Exposé

## Wohnung in Töging am Inn

**2 Zimmer ETW, Erstbezug nach Renovierung,  
provisionsfrei, 1. OG**



Objekt-Nr. **OM-320038**

### Wohnung

Verkauf: **218.000 €**

Donaustrasse 12a  
84513 Töging am Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	235 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich biete Ihnen eine frisch renovierte Wohnung in einer noch jungen Reihenhausanlage an. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss.

Die Wohnung hat ein großzügiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit EBK, Bad mit Wanne und einen Gang, der viel Stellraum bietet. Ich würde mir im Gang auch noch meinen Schreibtisch stellen.

Im Keller ist ein abgeschlossener Raum mit Metalltüre dazugehörig. Es gibt auch Gemeinschaftsräume.

Ein Tiefgaragenplatz gehört auch zur Wohnung.

Der große Balkon zeigt Richtung Westen. Daher wunderbare Abendsonne zum Feierabend.

## Ausstattung

Ich bin Hobbyhandwerker und habe die Wohnung neu renoviert. Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und im Gang wurde neuer Laminat verlegt.

Im Bad wurde von einem Fachbetrieb eine neue Badewanne, ein neuer Einsatz für den Klo Spülkasten sowie ein neuer Badlüfter eingebaut. Waschbecken, Duschverkleidung, Armaturen, Klo sowie die Fliesen sind auch neu gemacht worden. Ich verbaue grundsätzlich nur hochwertige Komponenten. Der Anstrich ist selbstverständlich auch neu.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Als ich vor einigen Jahren diese Wohnung gekauft habe, hat sie mir auf Anhieb gefallen. Jetzt im neu renoviertem Zustand ist sie noch ansprechender.

Ich möchte noch darauf hinweisen, dass wir im Münchner Umland immer noch die günstigsten Immobilienpreise haben, trotz Autobahnanbindung. Viele Leute haben auch den geplanten zweigleisigen Bahnausbau Richtung München noch nicht auf dem Schirm. Eine gute Wertentwicklung ist also sehr wahrscheinlich, meiner Einschätzung nach.

Verkaufen werde ich weil sich meine Lebensumstände geändert haben.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die Wohnung liegt ruhig am Rand von Töging, Sie erreichen fußläufig in kurzer Zeit z. B. den Bahnhof sowie die umliegenden Läden und Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Lebensbedarf. In wenigen Minuten ist man mit dem Auto an der A 94 sowie der B 299 und hat somit eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung München - Passau, als auch Landshut - Traunstein. Altötting und Neuötting sind auch schnell erreichbar. In paar Minuten ist man im Ortskern und hat sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Fachgeschäfte etc. vor Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische wie auch schulische Einrichtungen bietet die in unmittelbarer Nähe gelegene Kreisstadt Mühldorf.

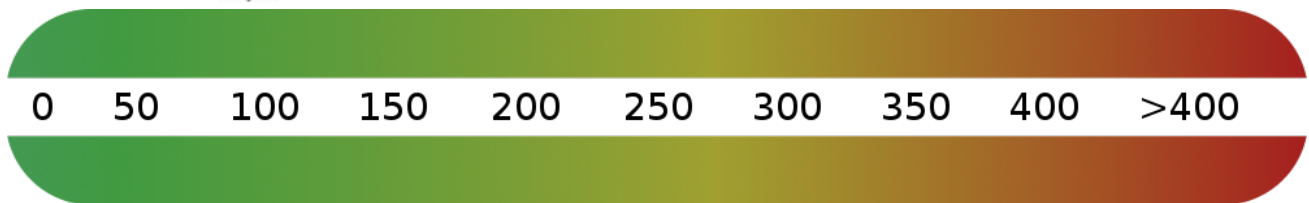
Töging gehört zu den aufstrebenden Städten der Region und wächst stetig.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

