

# Exposé

## Wohnung in Traunreut

### Verkauf 3 Zimmerwohnung in Traunreut



Objekt-Nr. **OM-323039**

**Wohnung**

Verkauf: **299.000 €**

83301 Traunreut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich biete Ihnen hier eine sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in zentraler und ruhiger Wohnlage von Traunreut an.

Über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im 2. OG auf der linken Seite.

Vom Flur aus - gleich rechts - befindet sich die ca. 7,5 m<sup>2</sup> große, separate Küche mit Fenster.

Die Wohnung verfügt weiter über zwei Schlafzimmer, wobei das kleinere Zimmer auch als Büro etc. nutzbar wäre.

Das Badezimmer beinhaltet eine Badewanne, Dusche und Waschbecken. Ihre Waschmaschine kann dort bequem installiert werden.

Mit südlicher Ausrichtung bietet das ca. 22 m<sup>2</sup> große, geräumige Wohnzimmer mit anschließender Balkon einen Ausblick in die grüne Umgebung.

Des Weiteren gibt es einen praktischen Abstellraum in der Wohnung und zusätzlich ein Abteil im Keller.

2023 wurde das Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Traunreut angeschlossen.

2021 wurde die Fassade am Wohngebäude erneuert.

2006 wurde die Wohnung saniert.

Hausgeld:

Wohnung: 300,00 EUR

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Angaben- und Haftungsvorbehalt:

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt sind mit Sorgfalt zusammengestellt worden.

Eine Haftung dafür kann nicht übernommen werden. Die Angaben in m<sup>2</sup> sind ca. und können geringfügig abweichen. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages und evtl. Leistungsverträge erklärt sich der Erwerber ausdrücklich mit dieser Beschränkung der Prospektverantwortung einverstanden.

Das etwaig eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände, sofern nicht ausdrücklich in den Beschreibungen genannt, stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Prospektherausgebers. Mit dem Vertrieb und der Vermittlung der Objekte befasste Personen und Gesellschaften, dürfen nur Angaben machen, die dem Prospektinhalt entsprechen. Besondere Absprachen, Änderungen, Ergänzungen und Sonderwünsche bzw. Zusatzleistungen bedürfen der schriftlichen Vereinbarung mit dem Prospektherausgeber.

## Lage

Die Stadt Traunreut in Oberbayern hat eine Einwohnerzahl von 20.895 (Stand: 31. Dezember 2021).

Traunreut liegt im Landkreis Traunstein und ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis.

Traunreut befindet sich etwa 10 Kilometer nord-östlich des idyllischen Chiemsees und in der Nähe der Chiemgauer Alpen.

Die Stadt zeichnet sich durch ihr vielseitiges Bildungsangebot aus, das von Grundschulen über eine Hauptschule, Realschule bis hin zum Gymnasium reicht. Auch Tagesstätten und Kindergärten sind zahlreich vorhanden, was Traunreut zu einem idealen Ort für Familien macht.

Darüber hinaus ist Traunreut stolz darauf, Standort einer der größten Arbeitgeber der Region zu sein. Unternehmen wie Heidenhain und die BSH Hausgeräte GmbH bieten zahlreiche Arbeitsplätze und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität der Stadt bei.

Die Lage von Traunreut ist nicht nur geographisch reizvoll, sondern auch verkehrstechnisch günstig.

Dank guter Anbindungen an das regionale Straßennetz (z.B. zur A8 - Entfernung ca. 19km) sowie an öffentliche Verkehrsmittel ist die Erreichbarkeit umliegender Städte und Ausflugsziele optimal gewährleistet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur Innenansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Toilette



# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche