

# Exposé

## Wohnung in Mühldorf/Inn

**// MÜ-SÜD, 3-Zi.-WHG. MIT LOGGIA & BERGBLICK, 5. OG,  
PROVISIONSFREI //**



Objekt-Nr. OM-326948

### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Krach

Oderstraße 10  
84453 Mühldorf/Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	282 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte 3-Zi.-Wohnung (5.OG von 5) mit vorteilhaft, raumoptimierender & funktionaler Grundrissveränderung (89,70 qm Wohnfläche/ 95 qm Nutzfläche) bietet Ihnen 2 x Schlafzimmer (Nord-/ Ostausrichtung), Wohnzimmer inkl. uneinsehbarer Loggia (Südausrichtung mit Blick ins Grüne), Küche, Bad & WC in Konsequenz also viele Optionen für eine entsprechend angenehme Wohnqualität. Natürlich bleiben über die Jahre gesehen renovierungstechnische Veränderungen/Erneuerungen, falls gewünscht, nicht aus. (wurden bereits bei der Preisfindung berücksichtigt)

Die gesamte Wohnanlage ist gut instandgehalten & technisch in Ordnung!

Ein Tiefgaragenstellplatz nahe der Ausgangstüre & ein Kellerabteil mit Stromversorgung runden dieses Angebot ab.

## Ausstattung

- \* großzügige Diele mit integrierter Garderobe & Essbereich
- \* Loggia mit elektrischer Markise & Außenstromversorgung am Balkon
- \* professionelle Fliegengitter an den beiden Fenster (Schlafzimmer) & an der Wohnzimmertüre
- \* elektrisches Rollläden im Schlafzimmer
- \* geöltes Stäbchenparkett im Wohnzimmer, Teppichboden in den übrigen Räumen, Fliesen im Bad & WC
- \* Stuck-Leisten im Wohnzimmer
- \* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- \* Personenaufzug
- \* solide massive Bausubstanz aus dem Jahre 1973/1974
- \* TG-Stellplatz unweit der Ein-/ Ausgangstüre & zugeordnetem Kellerabteil mit Stromversorgung
- \* Hausverwaltung & gut funktionierender Hausmeister-Service mit Winterdienst

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Lage

Diese Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Mühldorf-Süd!

Aufwandslos & zeitsparend können Sie direkt fußläufig sämtliche

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf nutzen ebenso

die ärztl. Versorgung mit Apotheke, Bushaltestellen (2

Gehminuten) sowie einen Kindergarten (10 Gehminuten).

Die große Kreisstadt Mühldorf am Inn ([www.muehldorf.de](http://www.muehldorf.de)) mit ca.

22.500 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberbayern am Schnittpunkt

wichtiger Verkehrswege zwischen München & Passau.

Die Stadt verfügt mit einem direkten Bahnanschluss nach

München, Busverbindungen & die A 94 (München-Passau) über

eine sehr effiziente Verkehrsinfrastruktur.

Die Bahn bringt Sie im Stundentakt in die Landeshauptstadt

München.

Kulturell & landschaftlich bietet Mühldorf mit Umgebung nahezu

sämtliche Möglichkeiten für eine aktive Erholung von Körper &

Geist, ob im liebevoll angelegten Stadtpark, am idyllischen Inn-

Ufer oder beim Bummeln in der lebendigen & historischen

Altstadt.

Vor der Haustüre warten herrliche Wander- & Radwege durch

das Naherholungsgebiet in den Inn-Auen.

Für kulturell Interessierte werden das gesamte Jahr über im

Stadtsaal Veranstaltungen unterschiedlichster Art angeboten,

ein Stadtfest im Sommer sowie Sport- & Musik-Events sorgen für

die nötige Abwechslung.

Das Kreis-Museum informiert Sie über die Historie der Stadt

nebst Umland.

Kindergärten & die gesamte Palette an Schul-Institutionen vor

Ort, der neue Hochschulstandort mit dem "Campus Mühldorf"

decken alle Wünsche an Aus- & Weiterbildung ab.

Nicht zuletzt zählt ein Freibad im Sommer, ein Hallenbad & eine

Eisbahn im Winter zu den erwähnenswerten Freizeitoptionen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Gang und Essbereich

# Exposé - Galerie



Gang



Wohnzimmer Südseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Südseite



Wohnzimmer Südseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Südseite



Wohnzimmer Südseite



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Südseite



Balkon/Loggia Südseite

# Exposé - Galerie



Balkon/Loggia Südseite



Balkon/Loggia Südseite

# Exposé - Galerie



Balkon/Loggia Südseite



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Toilette

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss im Bad



Oderstraße 10

# Exposé - Galerie



Oderstraße 10



Tiefgarageneinfahrt



# Exposé - Galerie

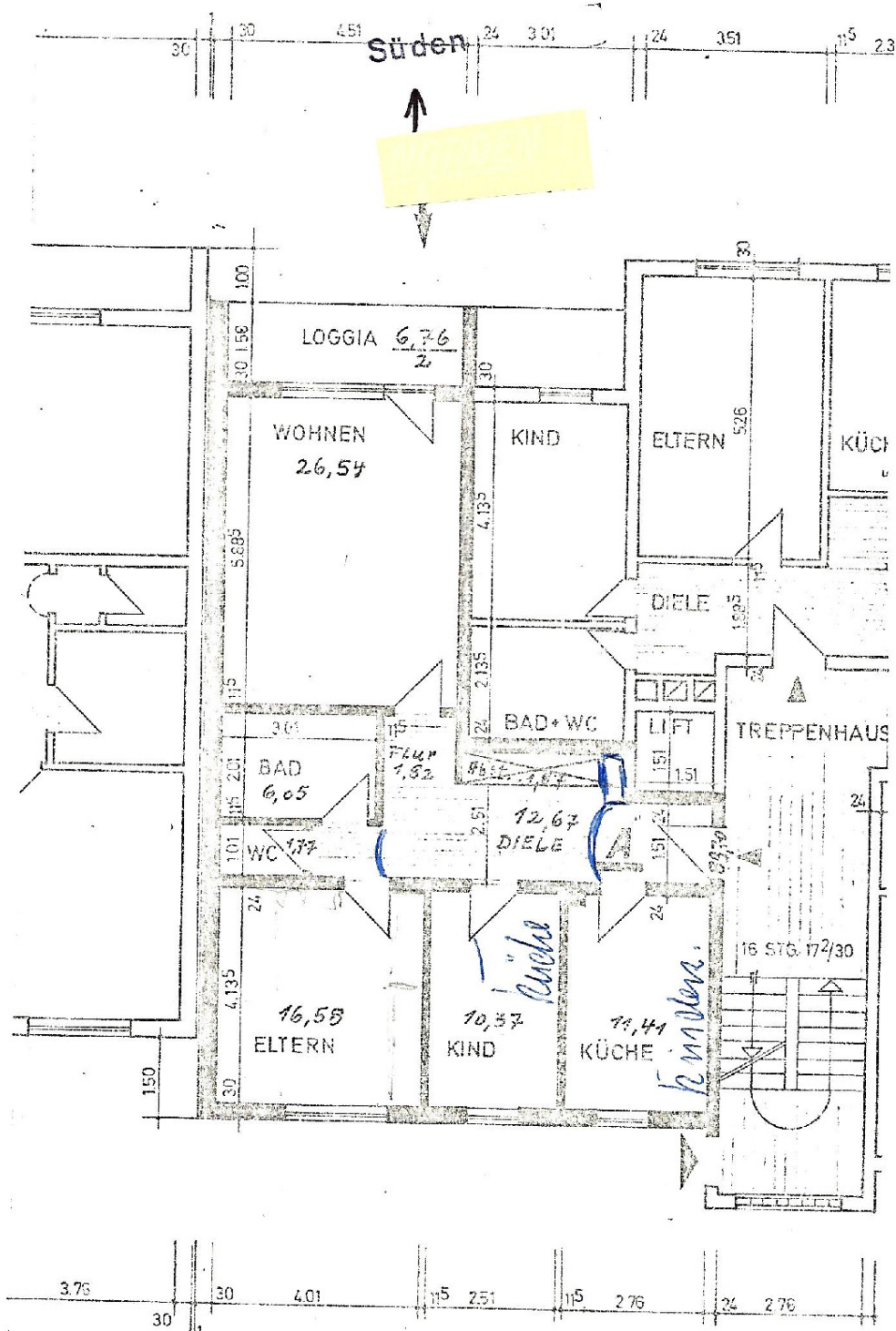


Eingang Oderstraße 10



Eingang Oderstraße 10

# Exposé - Grundrisse



Handwritten text: 1/22.6.13