

# Sehr gepflegte & schön geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ruhigem Südbalkon und Blick ins Grüne!



**Oderstraße 4**  
84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR

Scout-ID: 137525551  
Objekt-Nr.: 243

## Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GmbH & Co. KG - Immobilien & Hausverwaltung

Willburger & Luft GmbH & Co. KG

E-Mail: [kontakt@wilu-ihv.de](mailto:kontakt@wilu-ihv.de)

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1973
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1973

Provision für Käufer: 3,57%

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

# Sehr gepflegte & schön geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ruhigem Südbalkon und Blick ins Grüne!



## Oderstraße 4

84453 Mühldorf am Inn

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	74,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	209.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier eine sehr gepflegte und großzügige 2-Zimmerwohnung samt Kellerabteil, welche sich im 2. Obergeschoss einer 1973 in Massivbauweise errichteten Wohnanlage im Süden Mühldorf am Inns befindet.

Die gut 74 qm Wohnfläche dieser schön geschnittenen Wohnung verteilen sich auf eine Diele, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum ruhigen Südbalkon Balkon.

Die Wohnung weist deren Alter entsprechende Gebrauchs-/Abnutzungsspuren auf und ist nach damaligen Baustandards erbaut. Damit entspricht diese selbstredend nicht mehr den aktuellen Standard und optischen Vorstellungen von heute, sodass – je nach Geschmack – z.B. der Teppichboden im Schlafzimmer sowie die Fliesen in WC und Bad erneuert werden müssten.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Objekt, welches nahezu von Anfang an von der jetzigen Eigentümerin bewohnt wurde. Es wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet.

Das Highlight dieses interessanten Objekts ist das großzügige Wohnzimmer mit schön erhaltenem Echtholzparkett und Zugang zum überdachten Balkon, welcher durch seine Südausrichtung und Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt.

### Ausstattung:

#### Heizung

Heizöl-Zentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 2015  
Endenergieverbrauchswert 98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energie-Effizienzklasse: C

#### Bad & Sanitär

Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC und Waschmaschinenanschluss  
Separates Gäste-WC mit kleinem Waschbecken  
Jeweils mit gepflegten Fliesen und Raumlüfter ausgestattet

#### Aufteilung

Geräumige, ca. 11 m<sup>2</sup> große Diele mit Platz für Jackenschrank und Kommode  
Schlafzimmer ca. 18 m<sup>2</sup> mit Tageslichtfenster und ausreichend Stellfläche für großen Kleiderschrank  
Küche ca. 11 m<sup>2</sup> samt Einbauküche sowie gemütlicher Essecke bestehend aus Esstisch und Eckbank

#### Wohnzimmer

Größter Raum mit ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Gut erhaltender und gepflegter Echtholzparkett  
Lichtdurchflutet durch breite Fensterfront samt praktischem Zugang zum Balkon

#### Balkon

Überdachter Balkon  
Ruhige, straßenabgewandte Seite  
Süd-Ausrichtung mit Blick ins Grüne

### Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 124 Wohnungen im Süden der oberbayerischen Kreisstadt Mühldorf am Inns, welche mit ihren rund 20.000 Einwohnern inmitten malerischer Landschaften des Innaltals mit viel Grün liegt. Mühldorf am Inn weiß neben seiner wunderschönen landschaftlichen Lage insbesondere durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung und der wirtschaftlichen Attraktivität zu überzeugen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermärkte, Getränkemärkte, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Imbisse, Banken, Möbelhäuser und Bekleidungsgeschäfte sind in Mühldorf am Inn vorhanden.

Die medizinische Versorgung für Mensch und Tier ist ebenfalls bestens gewährleistet. So sind Apotheken, Ärzte, Seniorenpflegeheime, Pflegebetriebe, sowie Tierärzte direkt am Ort ansässig.

Die verkehrliche Lage Mühldorf am Inns ist sehr günstig: So ist Mühldorf am Inn Teil der Metropolregion München, welche sich mit der Fertigstellung der A94 noch weiter nach Osten ausdehnt. Über die beiden Anschlussstellen „Mühldorf-West“ und „Mühldorf-Nord“ an der A94 München-Passau wird die Landeshauptstadt in einer knappen Stunde erreicht. Beim Bahnhof Mühldorf am Inn handelt es sich außerdem um einen Eisenbahnknotenpunkt, welcher sieben Bahnstrecken verbindet: Burghausen, Freilassing, Landshut, München, Rosenheim, Simbach und Traunstein.

So erreichen Sie beispielsweise den Münchner Ostbahnhof im Stundentakt in ca. 60 min.

Vom Bahnhof Mühldorf am Inn pendeln täglich 12.000 Menschen mit der Südostbayernbahn nach München. Die Anzahl aller Pendler ist – nicht zuletzt durch die Fertigstellung und Eröffnung der A94 Ende 2019 – um eine Vielzahl höher.

### Sonstiges:

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Ihre Rückfragen gerne zur Verfügung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GmbH & Co. KG, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der von der Eigentümerin bereitgestellten Unterlagen erstellt.

# Sehr gepflegte & schön geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ruhigem Südbalkon und Blick ins Grüne!



Oderstraße 4  
84453 Mühldorf am Inn

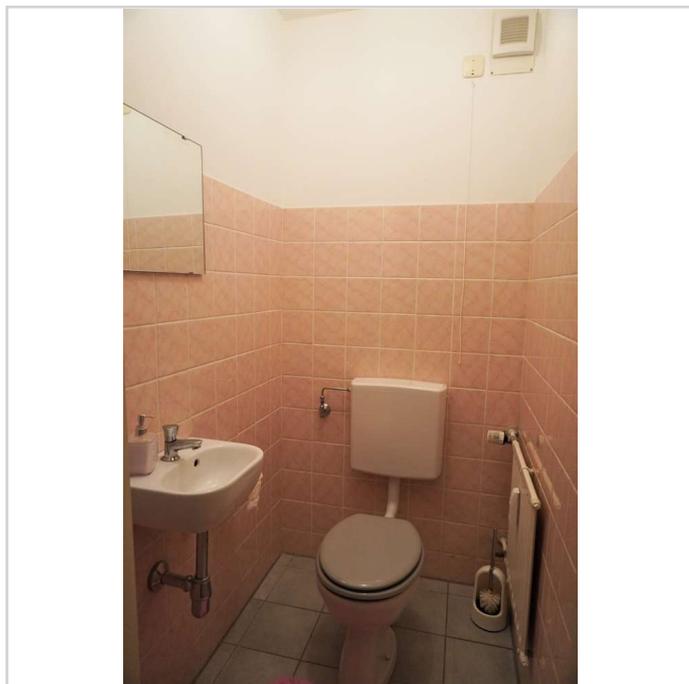
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



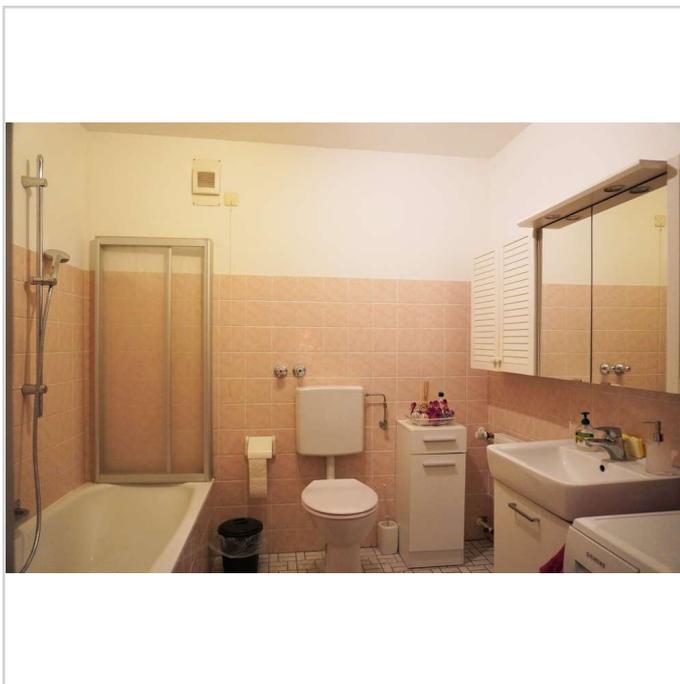
Wohnzimmer



Flur



Gäste-WC



Badezimmer

# Sehr gepflegte & schön geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ruhigem Südbalkon und Blick ins Grüne!



Oderstraße 4  
84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



Schlafzimmer



Küche



Einbauküche



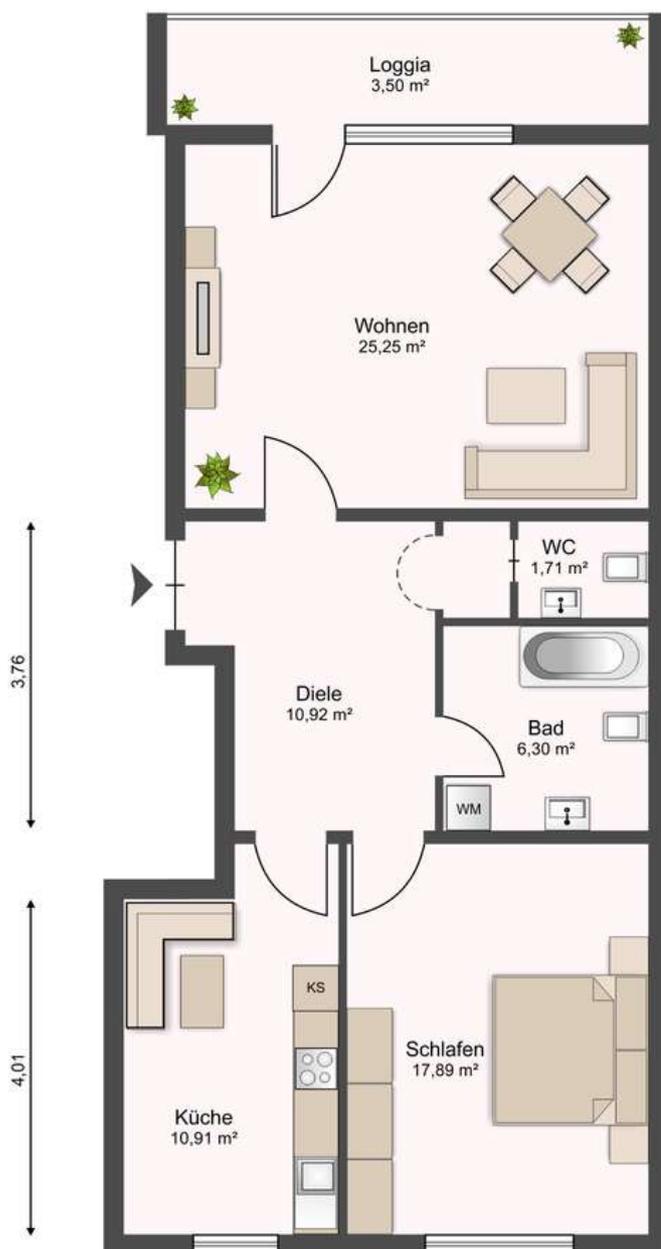
Balkon

# Sehr gepflegte & schön geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ruhigem Südbalkon und Blick ins Grüne!



Oderstraße 4  
84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



Grundriss

# Sehr gepflegte & schön geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ruhigem Südbalkon und Blick ins Grüne!



Oderstraße 4  
84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR

