

# Einziehen und wohlfühlen!



**Birkenstraße 18**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 215.000,00 EUR

Scout-ID: 148875181  
Objekt-Nr.: 250



## 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.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1971
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	145,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1971
Bezugsfrei ab:	Ab sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 378,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR  
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.

# Einziehen und wohlfühlen!



## Birkenstraße 18

84478 Waldkraiburg

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	79,47 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	215.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine sehr schöne, sofort beziehbare 3-Zimmerwohnung, welche sich im 3. Obergeschoss (kein Lift) einer reinen Wohnanlage befindet.

Diese Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer mit ca. 79,47 qm Wohnfläche, eine schöne Einbauküche sowie einen sonnigen Balkon.

#### WICHTIG:

Die in die Jahre gekommene Gas-Zentralheizung muss ersetzt werden.

Die komplette Wohnanlage wird an das Waldkraiburger Fernwärmenetz angeschlossen. Diese Maßnahme ist bereits beschlossen, die erforderliche Sonderumlage bezahlt und die Maßnahme befindet sich bereits in Umsetzung.

### Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich mit einer Garderobennische und einem praktischen Einbauschränk, welcher ausreichend Stauraum für Putzmittel, Staubsauger und Saisonkleidung bietet.

Über den schönen langen Flur gelangen Sie ins Schlafzimmer, welches mit ca. 17,50 qm eine komfortable Größe aufweist und auf der straßenabgewandten Seite der Wohnung liegt.

Das stilvoll eingerichtete und neu renovierte Badezimmer verfügt neben einem WC, über ein Waschbecken, ein Handtuchwärmer, einen Waschmaschinenanschluss und über eine Badewanne samt Regenduschen.

Die hochwertige Einbauküche, bestehend aus Backofen, Herd, Dunstabzug, Spüle, Weinregale, Ober- und Unterschränke sowie einer Kühl-Gefrierschränkkombination ist Teil dieses attraktiven Mietangebotes.

Das Kinder- oder Arbeitszimmer ist mit ca. 11 qm klein, aber fein und verfügt – wie alle Zimmer dieser Wohnung – über ein Tageslichtfenster.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seinen ca. 22 qm Größe, Fensterfront und Zugang zum Balkon ist sicher eines der Highlights dieser schönen Wohnung. Durch seine südliche Ausrichtung lädt der Balkon zum Sonnenbaden ein.

Das Badezimmer verfügt über braune großflächige Bodenfliesen sowie cremefarbene Wandfliesen.

Im gesamten Flur, den Schlafzimmern, der Küche und Wohnzimmer ist brauner Designboden verlegt.

Ein optisches Schmankerl sind die Stuckelemente, welche im Wohn- und Schlafzimmer an Decke/Wand angebracht sind.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer größeren Wohnanlage, welche sich im Süd-Westen von Waldkraiburg befindet.

welche sich im Süd-Westen von Waldkraiburg befindet.

Waldkraiburg ist mit über 24.000 Einwohnern die größte Stadt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn. Waldkraiburg liegt etwa zehn Kilometer südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf den Achsen München - Salzburg und Landshut - Rosenheim.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie pädagogische Einrichtungen sind ebenso wie ein großes Angebot an Einzelhandel und Gastronomie vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung Waldkraiburgs ist ebenfalls sehr günstig:

Vom Bahnhof Waldkraiburg erreichen Sie die wichtigen Bahnhöfe der Region: Rosenheim, Landshut, Burghausen sowie München.

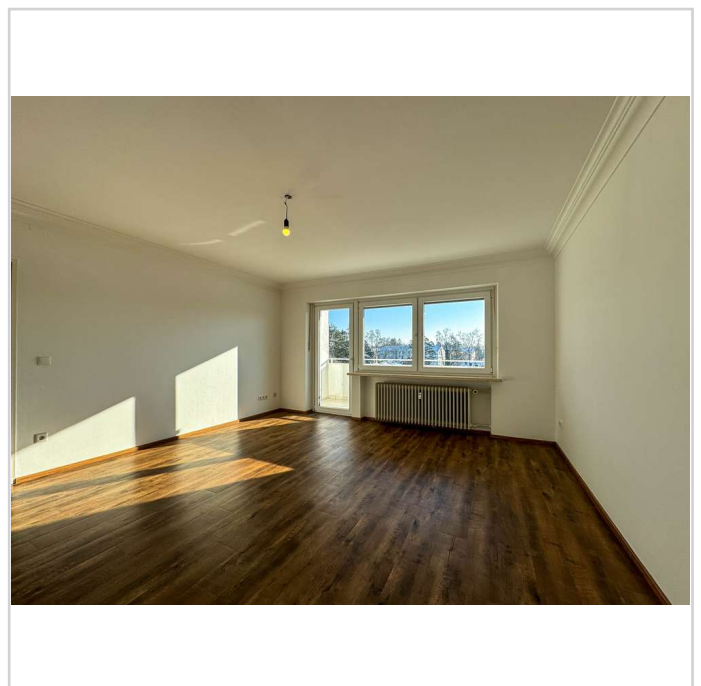
Über die Autobahnanschlussstelle „Ampfing“ (A94) erreichen Sie München mit dem PKW in knapp einer Stunde.

### 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 und Vollständigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der von den Eigentümern bereitgestellten Unterlagen erstellt.



Wohnzimmer

# Einziehen und wohlfühlen!



**Birkenstraße 18**  
84478 Waldkraiburg

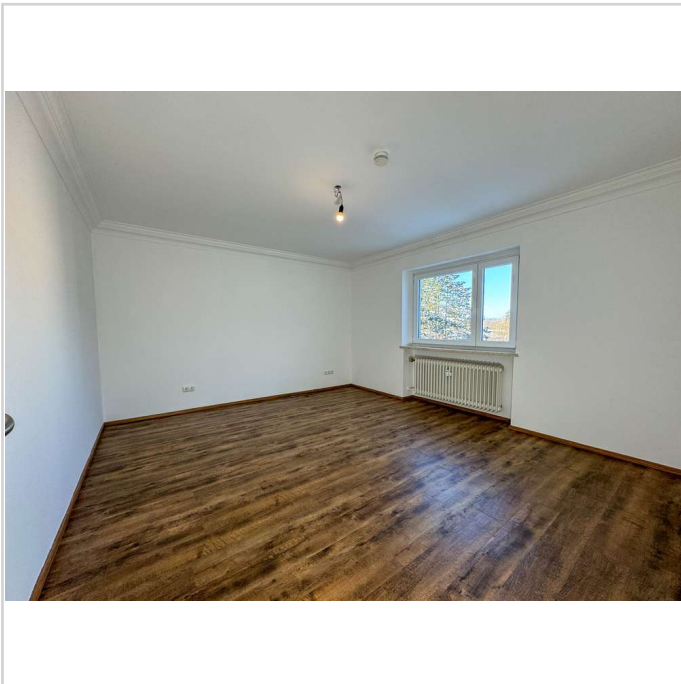
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 215.000,00 EUR



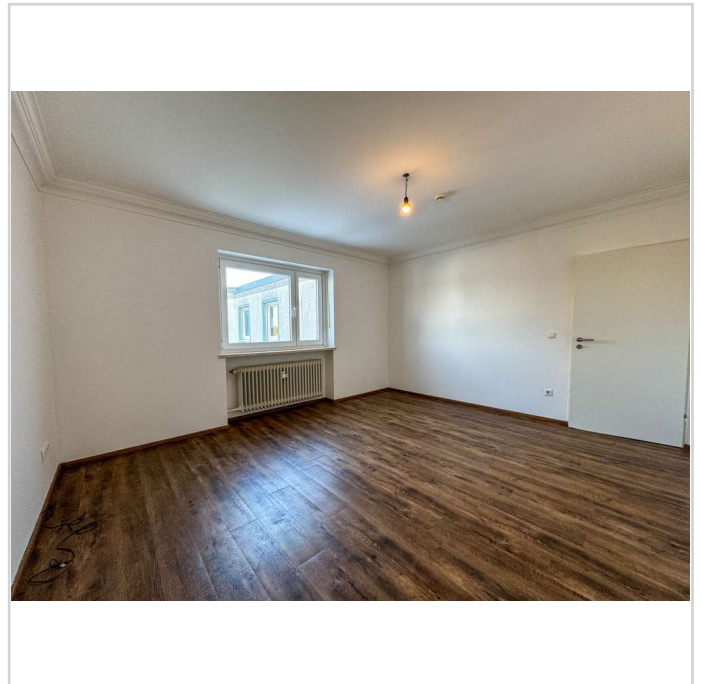
Flur



Flur



Schlafzimmer



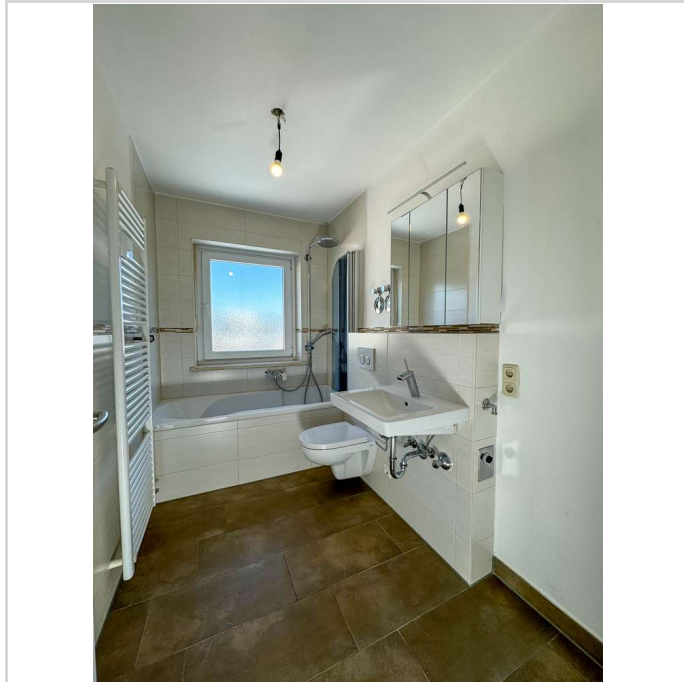
Schlafzimmer

# Einziehen und wohlfühlen!



**Birkenstraße 18**  
84478 Waldkraiburg

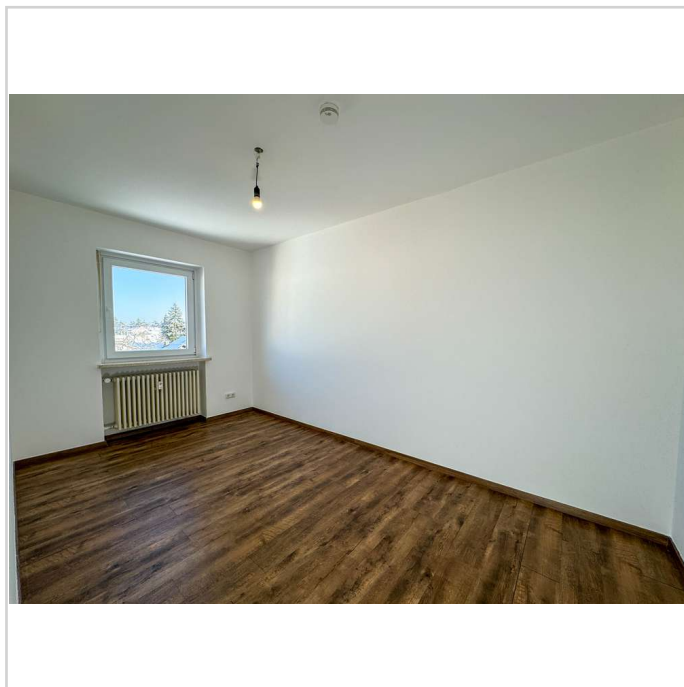
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 215.000,00 EUR



Badezimmer



Küche



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

# Einziehen und wohlfühlen!



**Birkenstraße 18**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 215.000,00 EUR



Wohnzimmer



Balkon



Flur



Flur

## Einziehen und wohlfühlen!



**Birkenstraße 18**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 215.000,00 EUR



Kellerraum



Hausansicht



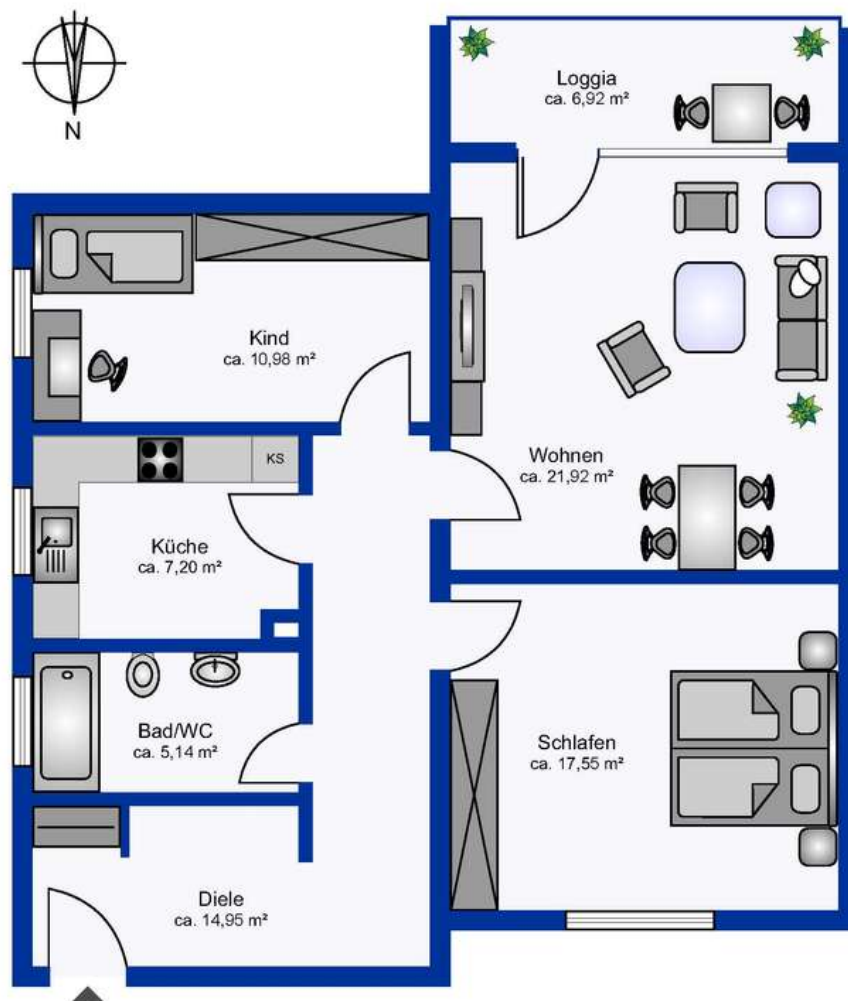
Hausansicht

# Einziehen und wohlfühlen!



**Birkenstraße 18**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 215.000,00 EUR



Grundriss

## Einziehen und wohlfühlen!



**Birkenstraße 18**  
84478 Waldkraiburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 79,47 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 215.000,00 EUR

