

Oberaudorf – Oberaudorf

# Reserviert! Dort leben, wo andere Urlaub machen! Ruhige Lage, traumhafter Bergblick!

Número de propiedad: 24042001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24042001	Precio de compra	279.000 EUR
Superficie habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	para reformar
Piso	1	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	3	Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Dormitorios	2	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1972		

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	07.03.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	175.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## La propiedad



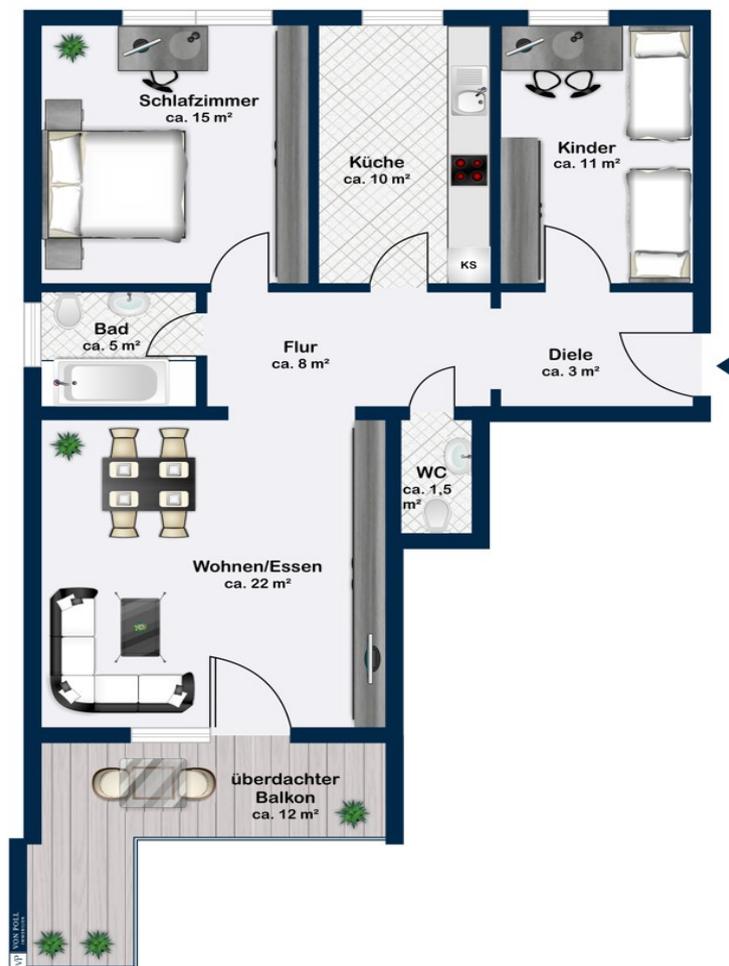
Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Una primera impresión

Angeboten wird eine sehr helle und gut geschnittene sowie geräumige 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1972. Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegen Nebenstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof fußläufig erreichbar. Beim Betreten der Wohnung im 1. OG kommt man zunächst in eine ca. 11 m<sup>2</sup> große Diele, die viel Platz für Schränke und eine Garderobe bietet. Vom Flur aus erreicht man die beiden 11 und 15 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer, das mit 22 m<sup>2</sup> sehr großzügige Wohn-Esszimmer, die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche, das Bad mit Badewanne und das Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist der atemberaubende Ausblick in die umliegenden Gebirgsformationen, insbesondere vom Wohn-Esszimmer und vom überdachten Südbalkon. Bad, Flur und Wohn-Esszimmer sind mit Fliesen belegt, in den beiden Schlafzimmern liegt ein Holzparkett. Die Küche verfügt über einen pflegeleichten PVC-Boden. Alle Wände und Decken sind mit einem Rauputz versehen. Sämtliche Fenster in der Wohnung wurden durch eine moderne 3-fach Wärmeschutzverglasung ersetzt, womit bereits eine wichtige energetische Optimierung durchgeführt wurde. Weitere Renovierungen wurden aber noch nicht vorgenommen, insbesondere Schönheitsreparaturen sind fällig. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gastherme, die 2019 erneuert wurde. In der Wohnung befinden sich klassische Wandheizkörper, eine Fußbodenheizung gibt es nicht. Zur Wohnung gehört ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der aufgrund seiner Bauart aber nur für kleinere Fahrzeuge geeignet ist. Die Parkplatzsituation stellt aber kein Problem dar, weil in der Nebenstraße ausreichend Parkplätze vorhanden sind, auch für Besucher. Ein großer Gemeinschaftsgarten mit Spielbereich für Kinder steht allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung. Mit einer Internetgeschwindigkeit von bis zu 250 Mbit/s über VDSL sowie bis zu 500 Mbit/s über LTE eignet sich die Wohnung auch für intensive Homeoffice-Tätigkeiten. Die Immobilie wird derzeit durch die Eigentümer bewohnt und kann kurzfristig freigestellt werden, weshalb sich die Wohnung für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen gut eignet, ggf. auch als Zweitwohnsitz.

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegen Nebenstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof (nur ca. 500 m) fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Hotels, Pensionen, Sportvereine befinden sich im ca. 1 km entfernten Ortszentrum. Der Ort „Oberaudorf“ mit ca. 5200 Einwohnern gehört zum oberbayerischen Landkreis Rosenheim und ist ein Luftkurort in den Bayerischen Voralpen in Südostoberbayern. Der Ort ist im Sommer wie im Winter sehr beliebt bei Urlaubern wegen seiner traditionsreichen Hotels, guten Einkaufsmöglichkeiten und einem ganzjährigen Erholungs-, Freizeit- und Kulturangebot. Wassersportler kommen am nahegelegenen Hödenauer See auf Ihre Kosten, wo u.a. eine Wasserski-Anlage für viel Spaß sorgt. Oberaudorf besitzt eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A93 und ermöglicht Pendlern innerhalb von wenigen Autominuten die Anreise nach Kufstein oder Rosenheim. Zudem fährt der Meridian stündlich in Richtung München über Rosenheim oder auch nach Kufstein. Diverse Buslinien fahren die nahegelegenen Nachbarorte wie auch das Stadtzentrum von Rosenheim an.

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F. Die Wohnung kann kurzfristig freigestellt werden. Gerne sind wir bei der Finanzierung behilflich - bitte sprechen Sie uns bei Bedarf an.

Número de propiedad: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)