

Erdgeschosswohnung in Klinik Nähe 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, EBK und Gartenanteil



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	sofort

Kaltmiete:	900,00 EUR
Nebenkosten:	200,00 EUR
Heizkosten in Nebenk.:	Ja
Warmmiete:	1.100,00 EUR
Kaution:	2.700,00 EUR (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 78,80 m²
Zimmer:	3
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 91,30 kWh/(m²*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: C

Befeuerungsart: Gas Städtische Stromversorgung
Städtische Wasserversorgung**Küche:** EBK**Sanitär:** Fenster Wanne
Tageslichtbad**Balkon/Terrasse:** Garten Terrasse**TV:** Kabelanschluss**Kommunikation:** DSL**Zustand:** gepflegt**Sonstiges/Wohnen:** Gartenmitbenutzung Wasch- Trockenraum**Möbliert:** nicht möbliert**Fenster:** Kunststofffenster**Böden:** Fliesen Parkett**Derzeitige Nutzung:** frei

Beschreibung

Lage:

Ruhig im Grünen wohnen und doch zentral? Ganz unmöglich ist diese Wunschlage nicht. Hier in der Innstraße, am Ufer des Inns wohnen Sie sehr zentral, können zu Fuß in die Natur bzw. in die Stadt. Eine solche Ideal-Lage lässt viele Herzen höher schlagen.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

10 Gehminuten zur Klinik/ Uni, die Bushaltestelle vor der Nase und einem kleinen Einkaufsmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft. Die nächste Autobahnausfahrt ist in 3 Autominuten, zu jeder Tageszeit Stau frei erreichbar, trotzdem können Sie von Ihrer Haustüre aus los joggen und die wunderbare Naturlandschaft genießen.

Beschreibung:

Die in den Jahren 2004 bis 2006 errichtete Wohnanlage wird sowohl von der Hausverwaltung als auch von den Eigentümern äußerst gepflegt und kontinuierlich instandgehalten. Dies zeigt sich bereits beim Betreten des Grundstücks: Gepflegte Grünanlagen, saubere Zuwege und Parkflächen sowie ein ordentliches, abgeschlossenes Müllhäuschen vermitteln einen rundum positiven Eindruck.

Die Wohnung ist bequem ebenerdig erreichbar. Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit direktem Anschluss an die offene Küche inklusive Einbauküche - jetzt neu mit Spülmaschine, freistehendem Kühlschrank und größerer Arbeitsplatte. Die beiden Schlafräume verfügen über eine ähnliche Größe und lassen sich optimal möblieren.

Das quadratisch geschnittene Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten bietet ausreichend Platz, um zusätzlich einen Essbereich zu integrieren. Hier lässt es sich aushalten. Die Südliche Ausrichtung rundet das gesamte Bild ab.

Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet und verfügt zudem über einen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Ausstattung:

Wohnzimmer 24,00 m², Schlafzimmer 15,40 m², Kinderzimmer 10,70 m², Küche mit EBK 7,60 m², Tageslichtbad 6,40 m², Diele 10,00 m², Terrasse (9,4 m² : 2 = 4,70 m²), Garten.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 78,80 m²

Erfolge Renovierungen 2026:

- Frisch gestrichen
- Neue Türen inkl. Türrahmen
- Neue hinzugefügt wurde eine Spülmaschine
- Einbau einer Spülmaschine / Erweiterung der Küche
- Duschwand an der Badewanne

Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind die Einbauküche sowie ein Kellerabteil.

An Gemeinschaftseinrichtungen sind ein Wasch und Trockenraum sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 91,3 kWh/(m²a)
Energieträger: Gas
Baujahr Wohngebäude: 2004, Baujahr Wärmeerzeuger: 2007
Energieeffizienzklasse: C

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

900,00 € netto
+ 200,00 € ZH/NK
1.100,00 € brutto

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 450 60 12
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



Grundriss Haus 3
EG, Wohnung Nr. 1

Wohnen/Essen	26,00 m²
Küche	5,00 m²
Flur	8,50 m²
AKZS	1,40 m²
Zimmer 1	10,00 m²
Zimmer 2	10,20 m²
Bad	5,40 m²
Terrasse 1/2	6,70 m²
Gesamt	ca. 75,80 m²

M 1175
Ein Wohn-Wohnung
Grundrissplan und
Schnittplan

