

**exklusive Stadtwohnung mit Loggia- Erstbezug nach
Generalsanierung!**



Loggia

Objektnummer: 1651_4762

Eine Immobilie von

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	84359 Simbach
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	121,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	240.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

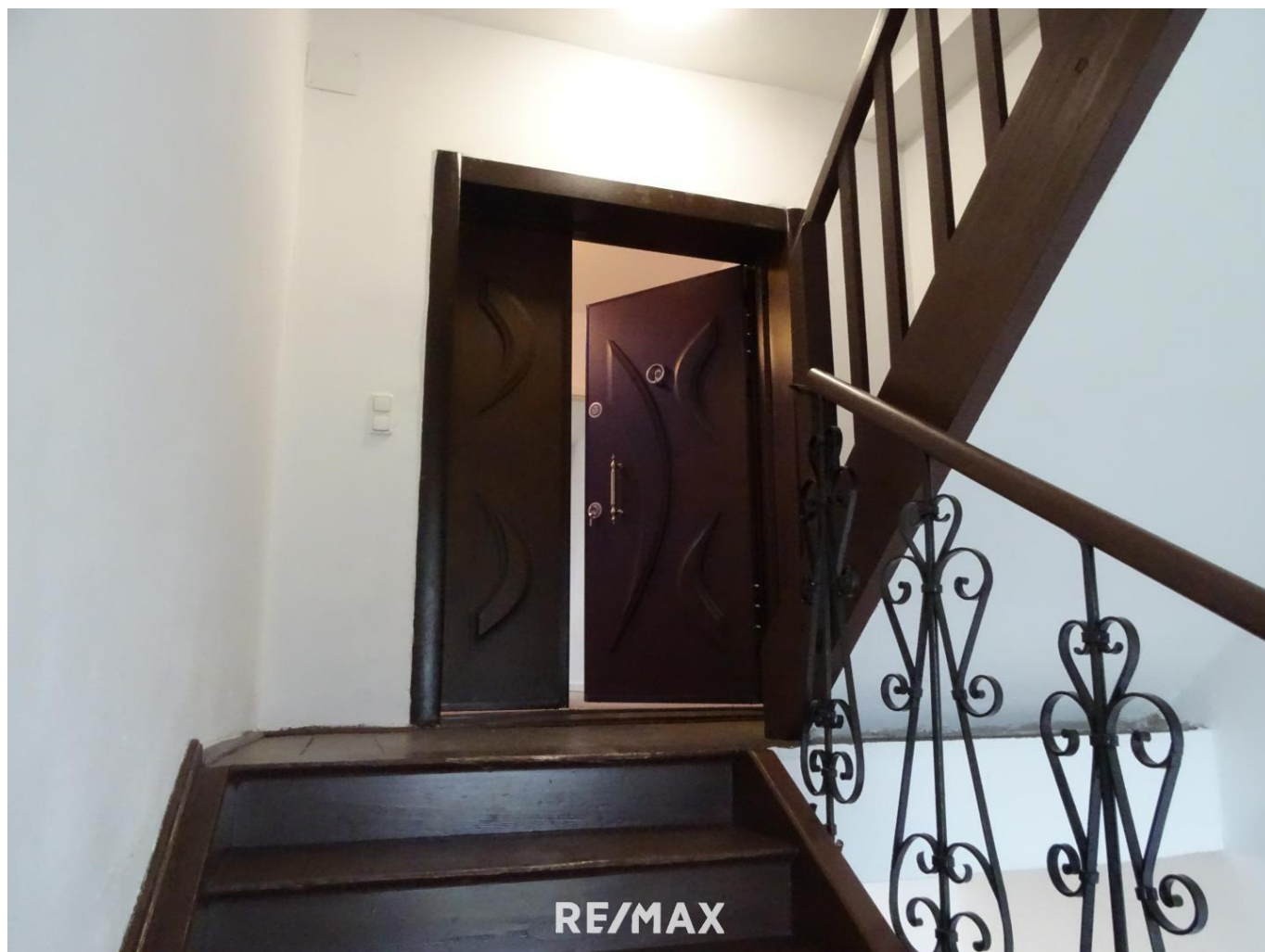
3.57 %

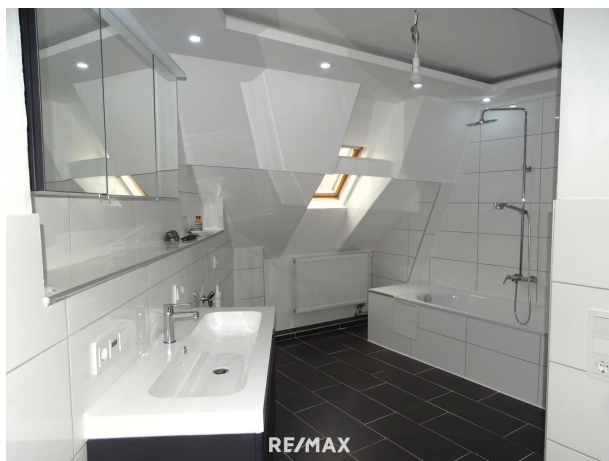
Ihr Ansprechpartner



Sonja Freilinger

RE/MAX Innova in Braunau
Stadtplatz 27
5280 Braunau am Inn









Objektbeschreibung

Extravagant und gehoben, diese zwei Eigenschaften erfüllen diese 5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Simbach am Inn zu hundert Prozent.

Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Anfang des 20. Jahrhundert erbauten Stadthauses.

Eine toll gestaltete Panzer-/ Sicherheitstür, sowie eine Kamera, die den Außenbereich überwacht, sind bereits die ersten Highlight's, wenn man diese Immobilie betritt.

Vom Flur kommt man in den offenen Wohnbereich, der mit einer indirekten Beleuchtung ausgestattet ist und zur Loggia führt.

Die offen gestaltete Küche grenzt an den Wohnbereich, ebenso das Badezimmer, das auch hohen Ansprüchen gerecht wird.

Gemütlich lauscht man in der Badewanne der Musik von der integrierten Soundanlage, oder schaut seine Lieblingsserie am Flatscreen-Fernseher.

Weitere vier Räume stehen in dieser wunderschönen Wohnung für Schlafzimmer, Büro oder dgl. zur Verfügung.

Die Fernwärmeheizung wurde erst 2022 installiert.

Im Keller befinden sich zwei großzügige Räume.
Der Autostellplatz befindet sich direkt hinterm Haus.

EAW gültig bis: 19.10.2029

Baujahr: 1920

Art: bedarfsorientiert

Energieträger: Zentralheizung/Fernwärme

Wert: 93,5 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: C

Lage:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, etc., sowie Kindergarten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld.

Nicht weit entfernt von Simbach am Inn liegt das beliebte Rottaler Bäderdreieck.

Es besteht aus den Kurorten Bad Griesbach, Bad Birnbach und Bad Füssing und verfügt über ein umfassendes Thermen- und Wellnessangebot.

Simbachs Anbindung über die Bundesstraße B12 an die Autobahn A94 ermöglicht eine schnelle Autobahnanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 1 Std.), wie auch in die Gegenrichtung nach Passau. Ebenfalls ermöglicht der vorhandene Bahnhof eine Bahnverbindung u. a. ins nahegelegene Salzburg bzw. nach München.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen.

Nur auf www.remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig - und mit der RE/MAX App sofort am Handy!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 93.5
darf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwäC
rmebedarf:

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Frau Salletmayer unter der Mobilnr: Deutschland: 0171 7451406 Österreich: 0676 7451406 email: s.salletmayer@remax-innova.at zur Verfügung.