



84503 Altötting

Außergewöhnliche Stadtvilla mit 3 WE & traumhaftem Garten



1.190.000 €

Kaufpreis

250 m²

Wohnfläche

847 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH
Otto Kiebler
Tel.: 004989339950
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m ²
Nutzfläche	67,5 m ²
Gesamtfläche	317,5 m ²
Grundstücksfläche	847 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Gartenfläche	400 m ²
Stellplätze	3
vermietbare Fläche	250
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.08.2035
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	326.80
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1936
Verkaufstatus	offen
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
Laminat	✓
Fertigparkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓
Süd-Osten	✓

Beschreibung zur Ausstattung

ETW EG - "Antik"

- ** Fischgrätparkett Eiche, auch im Badezimmer, Fußbodenheizung
- ** Hochwertige Schreinerküche maßgefertigt
- ** Siemens Kaffeefullautomat & Mikrowelle & Backofen in Arbeitshöhe
- ** Bodenbelag "Solnhofer Platten"
- ** Eingefärbter Putz in Küche & Essbereich mit Volimea Kalk-Putz
- ** Occhio Strahler

ETW OG - "Modern"

- ** Handgefertigte alte sanierte Türrahmen & Kassettentüren
- ** Abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung im Flur
- ** Hochwertige moderne "Beckermann"-Einbauküche
- ** Einbauherd & Weinkühler & Einbaukühlschrank
- ** Sitztheke mit 2 Barhockern "La Palma"
- ** 4 Strahler " Tobias Grau"

ETW DG "Kompakt"

- ** Laminat in den Wohnbereichen
- ** Kleine Einbauküche
- ** Badezimmer mit Wand aus Mosaikfliesen
- ** Gespachtelt mit Latexfarbe
- ** Hellgraue Bodenplatten
- ** Moderne Armaturen



**** Integrierte Deckenspots**



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Stadtvilla auf einem ca. 847 m² großen Grundstück verfügt über 3 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 250 m². Ursprünglich aus dem Jahr 1935 stammend, wurde diese Immobilie im Jahr 1971 um eine Garage mit Geräteraum sowie einen überdachten Freisitz erweitert und in 2011 generalsaniert.

Die Wohnungen können getrennt bewohnt oder vermietet werden. Sie heben sich durch jeweils unterschiedliche Ausstattungsmerkmale voneinander ab. Mit ausgefallenen Materialien und exklusiven Details fasziniert die ETW im EG durch ihren antiken Flair, die ETW im Obergeschoss beeindruckt durch ihr modernes, klares Design, die ETW im DG ergänzt das Angebot durch eine charmante Ausstattung.

Zu den im Kaufpreis beinhalteten umfangreichen Sonderausstattungen sowie Designhighlights steht jedem Interessenten eine ausführliche Auflistung zur Verfügung. Ergänzend zu den Wohnungen ist auch der Hausflur vom Keller bis zum DG ein optisches Glanzlicht. Ob die Via Natursteinfliesen im Eingangsbereich oder das original geschnitzte Treppengeländer aus sanierter Fichte – ein echter "Kenner" wird hier beim ersten Blick wissen, dass er etwas Besonderes vor sich hat.

Auffallend ist auch die Gartenanlage. Eingefriedet durch eine Mauer und eine sehr gepflegte Hainbuchenhecke inklusive einem ca. 3,5 m hohen Hainbuchenbogen samt integrierter Dusche (warm/kalt) kann man sich hier an 99 Buchsbäumchen, einem französischen Art Déco Brunnen und einem Art Déco Marmorsteinbecken erfreuen, sowie zusätzliche Besonderheiten entdecken.

Eine Garage sowie 2-3 Stellplätze sorgen für ein stimmiges Gesamtbild.

Machen Sie sich einen persönlichen Eindruck davon!

Der Kaufpreis des Anwesens beläuft sich auf 1.190.000,- €.

Lage

Makrolage - Stadt Altötting

Altötting liegt im Herzen Oberbayerns und zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Landkreis. Die traditionsreiche Kreisstadt mit ca. 13.100 Einwohnern ist überregional bekannt als bedeutender Wallfahrtsort und bietet zugleich eine ausgezeichnete Lebensqualität. Die Lage zwischen München, Passau und Salzburg macht Altötting zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit starker wirtschaftlicher Basis.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die A94 und die B299 erreicht man die Landeshauptstadt München in etwa einer Stunde, ebenso sind Burghausen und Mühldorf schnell erreichbar. Der Bahnhof Altötting bietet regelmäßige Verbindungen nach Mühldorf und München. Die Nähe zu den Industriestandorten Burghausen und Burghausen sorgt für stabile Beschäftigungsmöglichkeiten in der Region.

Mikrolage - Anwesen

Die Immobilie liegt in ruhiger, zentraler Wohnlage im südwestlichen Teil der Stadt Altötting. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, begrünten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und verschiedene Bildungseinrichtungen.

Der historische Kapellplatz mit seinen Cafés, Geschäften und kulturellen Einrichtungen ist in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Auch das Freizeitangebot in Altötting überzeugt: Spazierwege, Sportanlagen und das Naherholungsgebiet rund um den Stadtpark und die Inn-Auen bieten



vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung.

Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

























