



83026 Rosenheim

Platzwunder mit Potenzial: Lichtdurchflutete helle 2 Zimmerwohnung in Rosenheim Aisingerwies



219.000 €

Kaufpreis

41 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.01.2029
Baujahr (Haus)	1983
Energieverbrauchskennwert	144,30
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	200 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Fernwärme



Befuerung

Fernwärme



Beschreibung zur Ausstattung

- * Helle Räume (Große Fensterfront im Wohnbereich)
- * Speicherabteil im Dachgeschoss über der Wohnung
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Süd-Balkon
- * Badausstattung entspricht dem Baujahr
- * Waschmaschinenanschluss ist für eine schmale Waschmaschine im Bad vorhanden
- * Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Münzautomaten im Keller
- * Fahrradraum



Beschreibung

Die gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1983) mit 19 Parteien (WEG Gesamt 44 Parteien) in Rosenheim (Stadtteil Aisingerwies) und wird über einen Laubengang betreten. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock. Dank der klaren Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich bietet die Wohnung trotz der kompakten Größe (ca. 41,20 m² Wohnfläche) eine hohe Wohnqualität.

Raumaufteilung im Detail:

**** Wohnen und Essen (ca. 18,20 m²) ****

Das Herzstück der Wohnung bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und bietet Zugang zum sonnigen Südbalkon.

**** Schlafen (ca. 10,60 m²) ****

Ein ruhig gelegener Rückzugsort, der Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet.

**** Küche/Diele (ca. 5 m²) ****

Der Eingangsbereich ist funktional gestaltet und geht direkt in den Küchenbereich über, was kurze Wege garantiert.

**** Badezimmer (ca. 5,20 m²) ****

Ein kompaktes Bad, das effizient mit den notwendigen sanitären Anlagen ausgestattet ist. Eine schmale Waschmaschine passt hier ebenfalls rein. Planung bzw. Kostenvoranschlag für eine Bad Sanierung ist vorhanden.

**** Balkon ****

Der großzügige Balkon - für sonnige Stunden - Blick Richtung Süd - Westen - lädt zum Entspannen im Freien ein.

Effizienter Grundriss: Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt

Hausgeld beträgt 200 € inkl. Rücklageneinzahlung.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Studenten oder Senioren.

Eine solide Wohnung mit viel Potenzial – ob als Eigennutzung für Stadtliebhaber, die das Ruhige suchen, oder als Kapitalanlage.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Termin für eine persönliche Besichtigung dieser Immobilie.

Lage

Zentrale & praktische Lage in Rosenheim Aisingerwies:

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien) sowie Apotheken und Ärzte sind in der direkten Umgebung günstig erreichbar.

Verkehrsanbindung:

ÖPNV: Rosenheim ist seit 2026 vollständig in den MVV (Münchner Verkehrsverbund) integriert. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zum Bahnhof Rosenheim sowie in die Innenstadt. Der Bahnhof Rosenheim ist ein wichtiger Knotenpunkt mit direkten Zugverbindungen nach München, Salzburg, Wasserburg und Innsbruck.

Per Fahrrad ist der Bahnhof (ca. 2,8 km) schnell erreichbar (ca. 11 Minuten).



Die Autobahnauffahrt A8 (München-Salzburg) und die neue Westtangente (B15) sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Das flache Gelände und die gut ausgebauten Wege ermöglichen eine schnelle Fahrt mit dem Fahrrad ins Zentrum, zum Bahnhof Rosenheim oder zur Technischen Hochschule Rosenheim (TH).

Freizeit und Erholung:

Die historische Altstadt mit dem Max-Joseph-Platz und zahlreichen Cafes, Restaurants und Läden ist in ca. 10-15 Minuten erreichbar.

Die direkte Nähe zur Mangfall, Aisinger Moos und den umliegenden Parks bieten Ihnen Grünflächen zum Spazieren gehen und Joggen.

Hoher Freizeitwert durch die Nähe zum Alpenrand (Wandern, Skifahren) und ein wahres Seen-Dreieck wie Happinger See / - Ausee / Floriansee, Chiemsee und Simssee.

Sonstige Angaben

Baujahr: 1983

Heizungsart: Fernwärme

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: E

Energiekennwert: 144,30 kWh/(m²*a)

* Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

* Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

* Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

* Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

* Die Grundrisse sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Die eingezeichneten Möbel gehören nicht zum Verkauf!

* 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.







