

83026 Rosenheim

Platzwunder mit Potenzial: Lichtdurchflutete helle 2 Zimmerwohnung in Rosenheim Aisingerwies



Kaufpreis

199.000 €

Wohnfläche

41 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

GfH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer

0803115011

info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Hausgeld	200 €
Kaufpreis	199.000 €
Innen-Courtage	3,57%
Aussen-Courtage	3,57%
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme

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.

Online-ID:
MAAQKYEZ

Objekt-Nr.:
1625



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Objekt-Titel

Platzwunder mit Potenzial: Lichtdurchflutete helle 2 Zimmerwohnung in
Rosenheim Aisingerwies

Lage-Beschreibung

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- * 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

Objektbeschreibung

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.

**** 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.

Impressionen





