



83371 Traunreut

Attraktiv vermietetes Zweifamilienhaus mit schönem Garten in Stein a. d. Traun



980.000 €

Kaufpreis

207,81 m² **998 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

8

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Claudia Baumann

Tel.: +49 89 749830-16

c.baumann@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	207,81 m ²
Grundstücksfläche	998 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	980.000 €
Kaltmiete	2.342 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 inkl. MwSt
Courtage-Hinweis	Die



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.10.2023
gültig bis	04.10.2033
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.7
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2013
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein		Bad	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	Wanne	✓
Kamin	✓	Dusche	✓
Gartennutzung	✓	Fenster	✓
Bodenbelag		Befeuern	
Fliesen	✓	Pellet	✓
Stellplatzart		unterkellert	
Garage	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Vollwärmeschutz
- Zentrale Pellet-Heizungsanlage mit Speicher für ca. 8.000 kg (reicht etwa 2 Jahre)
- Fußbodenheizung im kompletten EG und OG
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Rollläden bei Elementen >2 m elektrisch, sonst manuell m. Gurt
- Bäder in EG und OG jeweils mit Wanne und bodengleicher Dusche, moderne hochwertige Fliesen
- Böden in EG und OG (Gang, Bad, Küche und Esszimmer) Fliesen inkl. Sockel gefliest, sonstige Räume (Wohnzimmer und Schlafräume) mit Laminat belegt
- Böden im KG gefliest
- getrennte Gartenbereiche
- Die 2 Einbauküchen sind Mietereigentum. Eine Ablöse könnte im Zweifelsfall jedoch möglich sein.



Beschreibung

Dieses gepflegte und vollständig vermietete Zweifamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit in ruhiger Lage in Stein an der Traun. Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 207,81 m² verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer sowie 2 modern ausgestattete Bäder, die auf zwei Wohneinheiten mit separaten Hauseingängen aufgeteilt sind. Jede Wohnung hat eine eigene Garage mit Zufahrt. Auf der Südseite im Grundrissplan befindet sich eine breite Einfahrt zur zweiten, separaten Garage.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2013 umfassend und hochwertig modernisiert und kernsaniert, sodass es sich heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die gehobene Ausstattung verleiht dem Objekt einen besonderen Charme und macht es sowohl für anspruchsvolle Mieter als auch für langfristige Investoren besonders interessant.

Für eine angenehme und kosteneffiziente Wärmeversorgung sorgt eine umweltfreundliche Holz-Pelletheizung, ergänzt durch einen stimmungsvollen Kamin, der in den Wohnräumen für behagliche Atmosphäre sorgt.

Das Grundstück mit einer Fläche von 998 m² bietet ausreichend Platz für einen gepflegten und einladenden Garten, der den Bewohnern eine grüne Oase der Erholung im Alltag bietet.

Insgesamt stellt dieses Zweifamilienhaus eine solide und renditestarke Kapitalanlage dar, die durch ihre hochwertige Substanz, die nachhaltige Heiztechnik und die attraktive Außenanlage überzeugt.

Lage

Stein an der Traun überzeugt durch seine idyllische Lage im oberbayerischen Chiemgau, eingebettet zwischen sanften Hügeln und der malerischen Traunlandschaft. Der Ort bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur – ideal für alle, die dem Alltag entfliehen und dennoch nicht auf Annehmlichkeiten verzichten möchten.

Die Nähe zur Traun lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der freien Natur ein. Wer die Bergwelt liebt, findet in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern und Skifahren – der Chiemsee sowie die Chiemgauer Alpen sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen zur Verfügung. Die Gemeinde Traunreut mit ihrem umfangreichen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen ist nur wenige Kilometer entfernt.

Die verkehrsgünstige Anbindung über die B304 sowie die Nähe zur Autobahn A8 ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit von Rosenheim, Salzburg und München. Pendler schätzen die gute Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftszentren bei gleichzeitig hoher Lebensqualität im Grünen.

Stein an der Traun vereint das Beste aus zwei Welten: naturnahe Idylle und praktische Alltagsversorgung – ein Ort, an dem man gerne ankommt und noch lieber bleibt.

























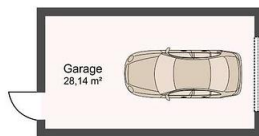








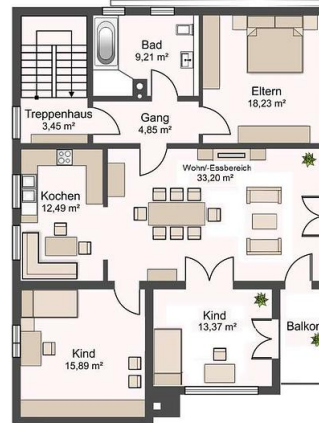
GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



Eingang Erdgeschoss

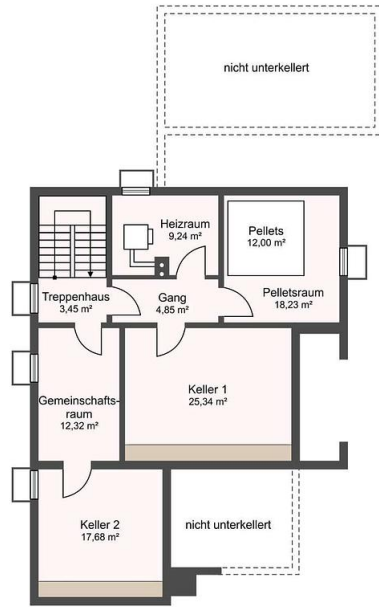


GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



Kellergeschoss