

FREUDE AM WOHNEN

IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN

BLICKE AUF SCHÖNES

WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE UND FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

 **IM PLUS**[®]
 Immobilien



**DIESES WOHNUNG WIRD
SIE BEGEISTERN
TRETEN SIE EIN**

ECKDATEN

Im Folgenden sind die wichtigsten Eckdaten des Hauses für Sie zusammengefasst:

Objektart	■	Eigentumswohnung
Baujahr	■	2013
Zimmer / Räume	■	3
Wohnfläche	■	108
Grundstück	■	-
Zustand	■	neuwertig
Bezugstermin	■	nach Vereinbarung
Garage	■	1 Einzelgarage / Stellplatz
Einbauküche vorhanden	■	ja, 1 inklusive
Heizungsart	■	Gasheizung mit Solar
Kellerräume	■	1
Balkone	■	2
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, attraktiv, zentral
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	wenige Gehminuten
Kaufpreis	■	535.000,- €
Käuferprovision	■	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

WOHNEN IN TRAUNSTEIN

im schönen Oberbayern

Traunstein

Traunstein das Herz des Chiemgaus.

Die Region Oberbayern boomt. Der Chiemgau gehört zu den TOP Immobilienstandorten Deutschlands.

Die starke Wirtschaft, ein solider Mittelstand, geringe Arbeitslosigkeit und eine hohe Kaufkraft sind die Eckpfeiler der Region. Der Hang zur bayrischen Tradition und die Verbundenheit zur Heimat aber auch Weltoffenheit, zeichnen die Menschen im Chiemgau aus. Traunstein ist der Verkehrsknotenpunkt des Chiemgaus (A8, B304, ICE - München-Salzburg).

Naturbelassenheit

Die umliegenden Berge, die glasklaren Seen, die natürlichen Bäche und die bewirtschafteten Almen prägen nicht nur die Landschaft sondern auch die lebenswerten Menschen.

Seen und Berge

Im Chiemgau gibt es rund 250 Seen. Vom Bayrischen Meer, dem Chiemsee, über den Tegernsee oder den Simssee. Jeder dieser Seen bietet wunderbare Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.



LÄNDLICH - RUHIG - SONNIG

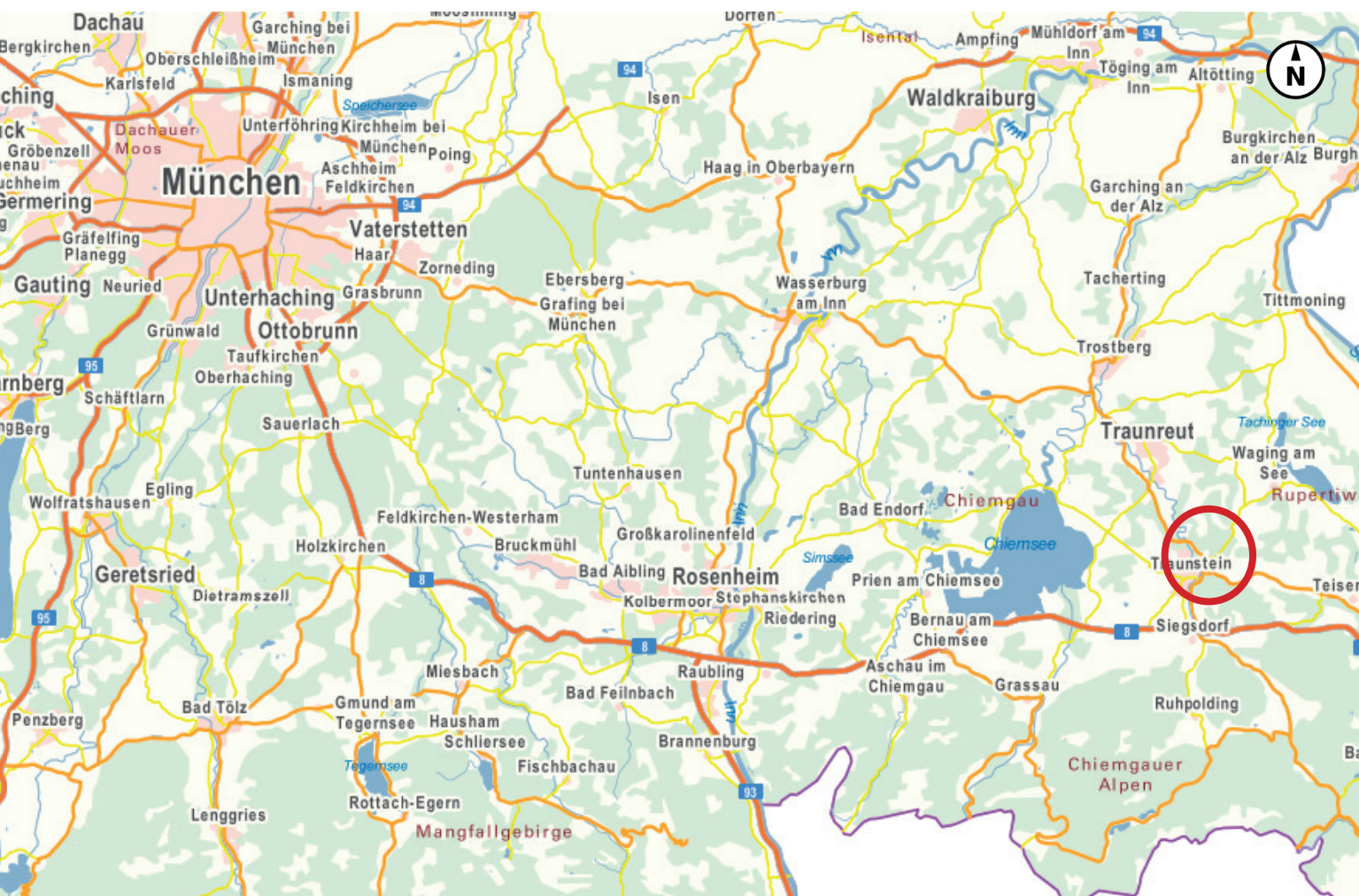
Nah der Stadt



Ebenso ist Traunstein das Handelszentrum und die Einkaufs-/Schul- und Behördenstadt des Chiemgauer Landes. Sowohl in den Gewerbegebieten als auch in der Innenstadt finden die Menschen im Einzugsbereich der Stadt alles was das Herz begehrt.

Höchste Lebensqualität durch hohen Freizeitwert macht neben den wirtschaftlichen Faktoren, den Standort Traunstein unschlagbar.

Der Chiemsee ist nur rund 10 km entfernt. Ebenso ist Salzburg in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

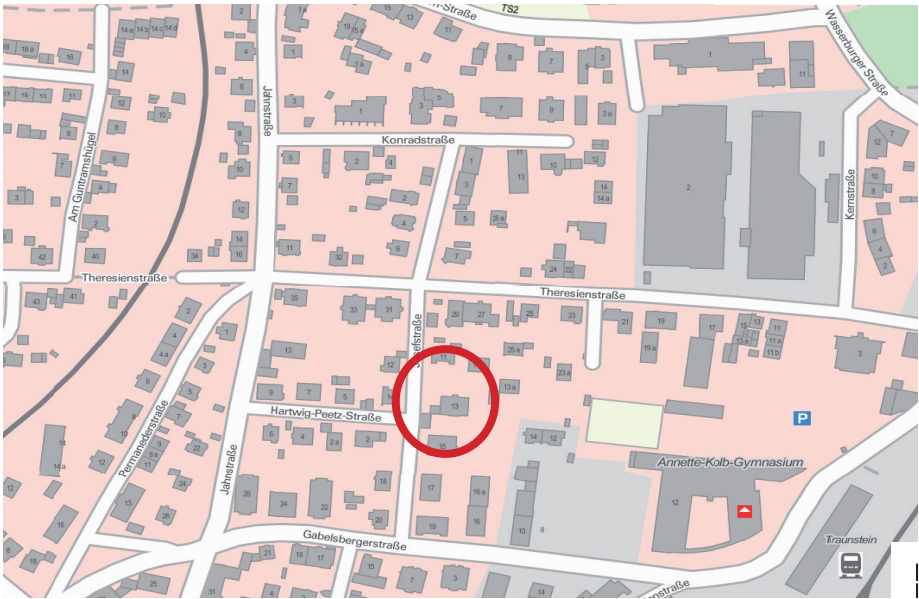


LEBEN OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnlage

Die Wohnung befindet sich absolut ruhig und zentral in einer sehr guten Wohngegend von Traunstein, in der Josefstraße.

Der Bahnhof, die Innenstadt, das Krankenhaus sowie einige Versorgungsläden für den täglichen Bedarf sind alle zu Fuß in wenigen Gehminuten erreichbar. Praktisch. Die Nachbarschaft ist geprägt von eleganten Gründerzeitvillen und schicken Häusern.



Entfernungen:

Innenstadt:	1 km
Klinikum:	500 m
Bahnhof:	250 m
Gymnasium:	150 m
Ärztzhaus:	250 m
Einkaufen:	250 m





Eine seltene und neue Penthouse-Wohnung
kommt in den Verkauf!

WUNDERBAR HELL BILDSCHÖN NEU

Einzigartig, selten, modern, individuell... es gibt viele Bezeichnungen für diese schöne Wohnung, aber diese Bezeichnungen sind wohl die „zutreffendsten“. Gebaut wurde dieses kleine 7-Parteien-Haus 2013 im ländlich-toscanischen Stil und von außen besticht es vor allem durch seine interessante Form und warme Farbgebung.

Alleine schon das geflieste Treppenhaus lässt durch seine offene Bauart und die damit verbundene Helligkeit keine Wünsche offen. Die Wohnung selbst hat so gut wie keine Schwächen.





Wohnimpressionen



LEBEN WIE SIE ES WOLLEN

Der Dielenbereich ist angenehm groß, was bedeutet, dass dort - im Vergleich zu vielen anderen Wohnungen - wenige Quadratmeter verschenkt wurden, außerdem erreicht man über ihn bequem sämtliche Räume

dieser Wohnung. Der Wohnbereich ist über 45m² groß und nach Süden und Westen ausgerichtet und bietet über 2 Balkontüren direkten Zugang zur tollen Dachterrasse. Diese Dachterrasse ist außergewöhnlich tief und

bietet Ihnen die Möglichkeit, einen großen, runden Tisch für bis zu sechs Personen zu stellen.



1

Auch können Sie hier einen wunderbaren Bergblick genießen. Individuell wird die Wohnung auch hauptsächlich durch einen zweiten sonnigen und großzügigen Balkon mit einem herrlichen und unverbaubaren Blick in die Nachbarschaft.

Die offene Küche, mit schickem Tresen glänzt in weißen Lackfronten, die wunderbar praktisch ist und mit hochwertigen Markengeräten versehen ist. Zudem ist eine separater Vorratskammer vorhanden. Im Winter schafft der vorhandene

Kaminofen im Wohnzimmer eine gemütliche Wärme und senkt dabei noch die Heizkosten.

**FÜR VIELE
ANSPRÜCHE
GEEIGNET**



NUTZEN SIE DAS HAUS NACH IHREN BEDÜRFNISSEN

Wert legte der Bauherr auf genügend Stellmöglichkeiten für große Schränke im Schlaf- und Kinderzimmer. Denn auch diese Zimmer sind mehr als ausreichend für fast alle Nutzungsmöglichkeiten. Gemütlich wirkt die Wohnung auch schon deshalb, weil der Dachstuhl offen ist und die Räume dadurch enorm an Qualität gewinnen.

Selten ist auf jeden Fall, dass alle Wohnräume sowie die Küche über einen eigenen Balkon verfügen. Sie können somit mit der Sonne aufstehen, frühstücken, Mittagessen und am Abend mit der Sonne Abendessen.



**DIE NATUR ATMEN -
DIE SICHT GENIESSEN
DIE STADT LEBEN**







MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Das Badezimmer ist durch das großzügige Fenster hell und sonnig und mit Dusche und Wanne ausgestattet. Die Fliesen sind natürlich modern.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum mit über 7m² sowie mehrere Gemeinschaftsräume, wie zum Beispiel ein Fahrradkeller, ein Waschmaschinenraum, ein Mülltonnenhäuschen. Zudem nennt sich eine ebenerdige Einzelgarage und ein zweiter Stellplatz Ihr Eigen.

Die Wohnung ist selbstverständlich in einem sehr guten Zustand und braucht nicht renoviert zu werden. Die Bodenbeläge sind hochwertig und schick. Die Fenster und Fenstertüren verfügen über elektrische Rollläden. Das Haus wird mit einer modernen Gas-Solarheizung beheizt und ist in einer KfW 70 Bauweise erstellt.



IMPRESSIONEN

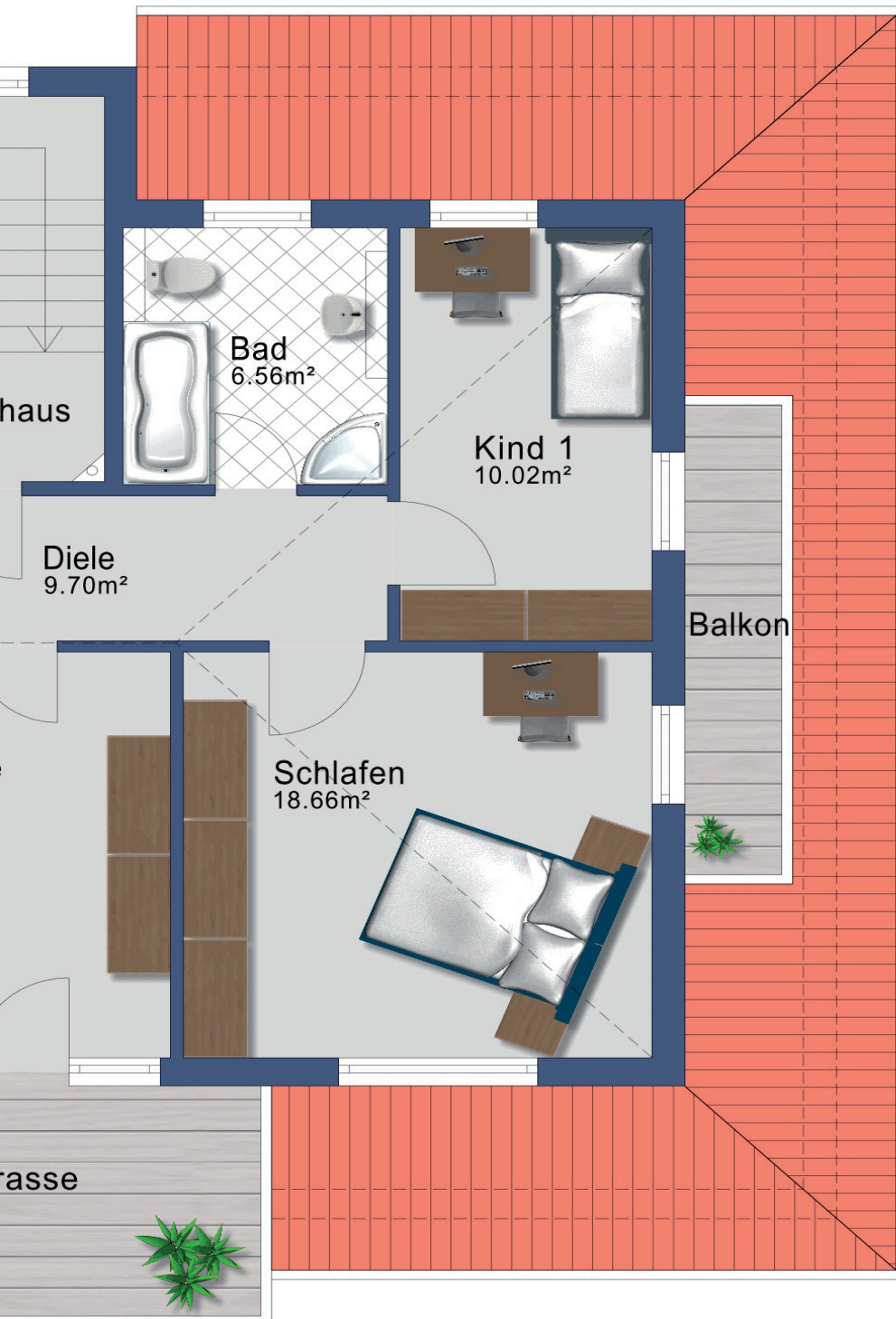




Grundriss



Wohnfläche in m ²			
Schlafen	18,66	Wohnen/Essen	44,99
Kind	10,02	Flur	9,70
Bad	6,56	Garderobe	2,03
WC	3,23	Abstellen	2,78
Dachterrasse 1/2	14,40	Balkon 1/2	4,90
		Gesamt:	107,62





Ihr **PLUS** bei Immobilien



IM PLUS Immobilien® GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 1-0
Telefax 08031/22 036 113

Email info@implus-immobilien.de
Internet www.implus-immobilien.de

www.facebook.de/implusimmobilien
[http://gplus.to/ implusimmobilien](https://gplus.to/implusimmobilien)

Wichtige Hinweise:

Auftrag: Diese Immobilie wird von uns im Alleinauftrag verkauft.

Gewährleistung: Alle Angaben sind vom Verkäufer und vom Käufer nachzuprüfen. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten und Grundrisse verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. **Vertraulichkeit:** Alle Angaben sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte ist der Interessent oder Kunde schadenersatzpflichtig in Höhe der Gesamtprovision.

Vorkenntnis: Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bzw. die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen. **Maklercourtage:** Bei Kauf erhalten wir vom Käufer 3% Maklercourtage + 19% Mwst. somit 3,57% von Kaufpreis. Diese ist 14 Tage nach Rechnungstellung zahlbar.

Nutzen Sie unser vielseitiges Marketing und unsere langjährige Erfahrung