

Kernsanierte 3-Zimmer Wohnung



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 83043 Bad Aibling
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75,76 m²
Hausgeld (ca.): 250,- €
Etage: 2
Balkon / Terrasse: ja
Garage / Stellplatz: ja

Kaufpreis
€ 330.000,-

- > Etagenwohnung
- > Bad Aibling
- > 3 Zimmer

- > 75,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK_W4



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	83043 Bad Aibling, Harthäuser Str. 72
Baujahr	1965
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,76 m²
Kaufpreis	330.000,- €
Hausgeld (ca.)	250,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Kauf 8.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	168,96 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1965
Gartennutzung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	01.10.2026
Provisionshinweis	Es fällt keine Provision an!

Objektbeschreibung:

Diese großzügige 3-Zimmerwohnung mit ca. 75 m² liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Mietparteien. Die Wohnung wurde im August und September 2026 komplett kernsaniert. Die Wohnung verfügt über einen SÜD-Balkon, der Richtung Garten ausgerichtet ist und Platz für einen gemütlichen Sitzbereich bietet

Für ein absolutes Wohlfühl sorgt der geräumige Wohnbereich, der zu

geselligen Abenden mit Freunden einlädt.

Im Bad befindet sich eine neu eingebaute Dusche und ein Waschmaschinenanschluss.

Das Elternschlafzimmer ist zur Ostseite ausgerichtet und stellt genügend Fläche für Schränke bereit. Ein geräumiger Flur im Eingangsbereich bietet zusätzlich viel Platz und rundet das Gesamtbild der Wohnung angenehm ab. Der Grundriss ist ideal für Familien mit 1-2 Kinder, da ein separates Kinderzimmer vorhanden ist.

Die Wohnung ist vermietet und bietet daher für Kapitalanleger die ideale Investitionsgröße !

Ausstattung:

Inhalte der Kernsanierung:

Bad:

- das Bad wurde komplett entkernt, neue Wasserleitungen und -abläufe eingebaut
- Neue Sanitärgegenstände (Toilette, Waschbecken)
- neue Dusche (Wanne, Ganzglaseinhausung, neue Armaturen)
- Neue Fliesen

Flur/ Wohnzimmer / Kinderzimmer/:

- neuer Designboden und neue Innentüren
- neuer Anstrich in allen Räumen
- Fenster wurden erneuert

Wohnungsgrundriss:

- 2 Schlafzimmer
- geräumiger Flur- Wohnzimmer
- Dusche im Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Designboden in Schlafräumen
- Fliesenboden in Küche und Designboden im Flur
- Kellerraum
- TG - Stellplatz

Der TG Stellplatz ist aktuell nicht an die Mieter vermietet. Der TG Stellplatz kann für 75 / monatlich zusätzlich zur Kaltmiete (910 €) vermietet werden.

Die Mieter haben einen Staffelmietvertrag mit jährlicher Erhöhung.

Lagebeschreibung:

Bad Aibling, die kleine Kurstadt an der Mangfall, zentral im bayerischen Voralpenland gelegen, bietet ein einmaliges Lebensgefühl. Boutiquen, Cafés und kleine Geschäfte vermitteln ein gemütliches aber trotzdem geschäftiges Flair und laden zum Verweilen ein. Die Therme

- > Etagenwohnung
- > Bad Aibling
- > 3 Zimmer

- > 75,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK_W4



Bad Aibling, das fußläufig erreichbare Freibad Harthausen und natürlich die unmittelbare Nähe zu den heimischen Bergen tragen zu einem einzigartigen Freizeitwert bei. Zudem bietet die Stadt als Kurort ein vielseitiges Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten.

Durch die optimale Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt München, als auch die nächste größere Stadt Rosenheim, Kufstein als Tor nach Österreich und das bayerische Meer, der Chiemsee, zügig zu erreichen.

Das Mehrfamilienhaus liegt in Ortsrandlage in einem gepflegten, grünen Wohnviertel. Das Zentrum rund um den Marienplatz und das Rathaus mit Bibliothek ist nur etwa 1,5 km entfernt. Zudem gibt es im Stadtgebiet mehrere Kindergärten und zahlreiche Schulen, die allesamt ebenfalls gut zu erreichen sind.

Die beiden Bahnstationen im Ort können bequem mit dem Bus angefahren werden, dessen Haltestelle in nur ca. 300 m entfernt ist.

Sonstiges:

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, organisieren wir gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Für nähere Auskünfte zum Objekt stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse per Mail unter Angabe Ihrer Kontaktdaten, damit wir umgehend mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennen zu lernen.

Objektbilder:



Außenaufnahme



Schlafen



Flur

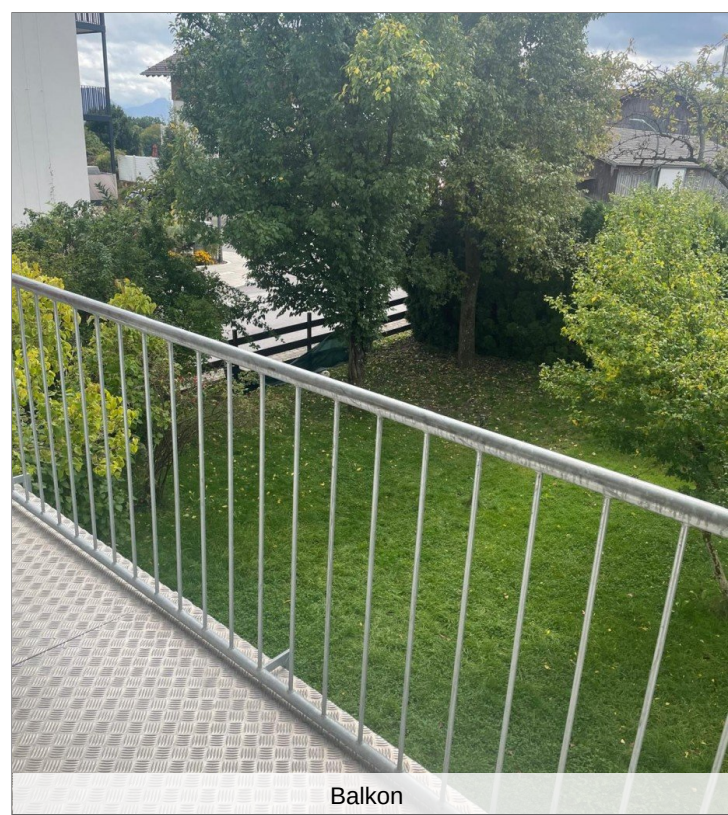


Kind

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Aibling
- > 3 Zimmer

- > 75,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK_W4



Balkon



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Aibling
- > 3 Zimmer

- > 75,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK_W4



-