

EXPOSÉ

Neuwertige, großzügige 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss in zentraler Lage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 83043 Bad Aibling
Baujahr: 2020
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 82,70 m²
Nebenkosten (ca.): 215,- €
Warmmiete (ca.): 1.695,- €
Etage: 1
Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete
€ 1.380,-**

MOSER Immobilien

An der alten Spinnerei 3 ° 83059 Kolbermoor ° Tel.: 08061 / 33 666 40
Fax: 08061 / 34 666 41 ° mail@moser-immobilien.net ° www.moser-immobilien.net

> Etagenwohnung
> Bad Aibling
> 2 Zimmer

> 82,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE1.3



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	83043 Bad Aibling
Baujahr	2020
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	82,70 m²
Kaltmiete	1.380,- €
Nebenkosten (ca.)	215,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.695,- €
Kaution	4.140,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 55,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis Baujahr	2020
WBS erforderlich	nein
Gartennutzung	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	15.11.2026

Objektbeschreibung:

In attraktiver Lage von Bad Aibling wurde 2020 dieses Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und einem Büro nach neuestem Energiestandard fertiggestellt. Wir dürfen Ihnen im Auftrag des Eigentümers diese geschmackvolle Wohnung zur Miete anbieten:

Die lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit 82,70 m² liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über eine großzügige Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist und zum Verweilen einlädt. Für ein absolutes Wohlgefühl sorgt der geräumige Ess- und Wohnbereich mit dem offenen Kochbereich, der zu geselligen Abenden mit Freunden einlädt. Das

Badezimmer ist mit modernen Sanitärusername ausgestattet und verfügt über eine Badewanne.

Über einen PKW Aufzug erreicht man bequem die Tiefgarage.

Ausstattung:

großzügiger Balkon mit Südausrichtung
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
hochwertige und geschmackvolle Fliesen in allen Räumen
Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
Etagenheizung mit Wärmepumpe
PKW Aufzug
Einbauküche gegen Ablöse

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 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 500m 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. 600 m entfernt ist.

Sonstiges:

Bitte senden Sie mir vorab bereits die nachfolgenden Unterlagen per Mail zu. Ich werde mich für einen Besichtigungstermin bei Ihnen melden.

Folgende Unterlagen sind für eine zügige Entscheidungsfindung einzureichen:

- Mieterselbstauskunft
- Schufa-Bonitätsauskunft
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- Mietrückstandsfreiheitsbescheinigung vom Vorvermieter
- Ausweiskopie

Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen Staffelmietvertrag

Objektbilder:

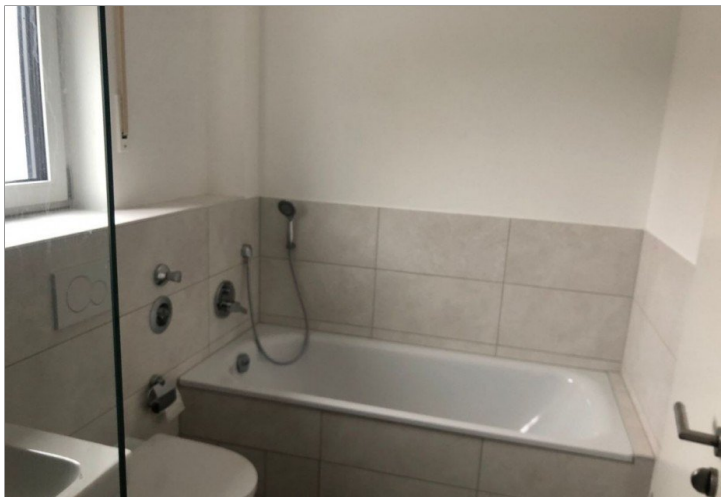
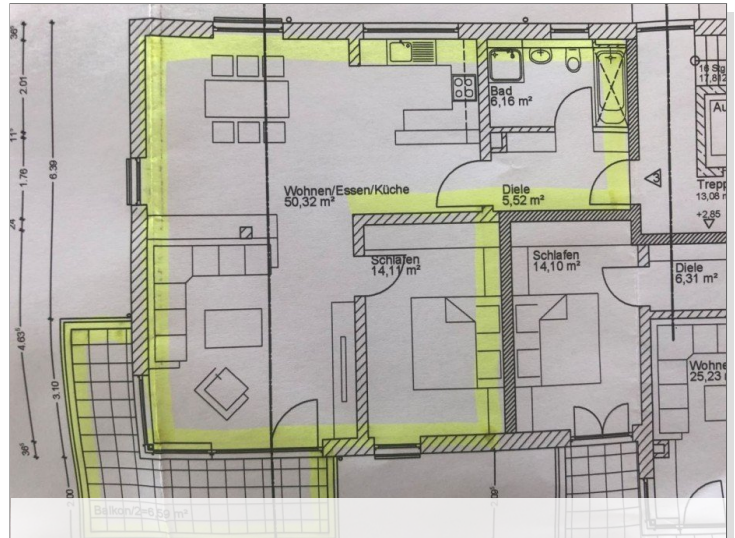
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Aibling
- > 2 Zimmer

- > 82,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE1.3



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer

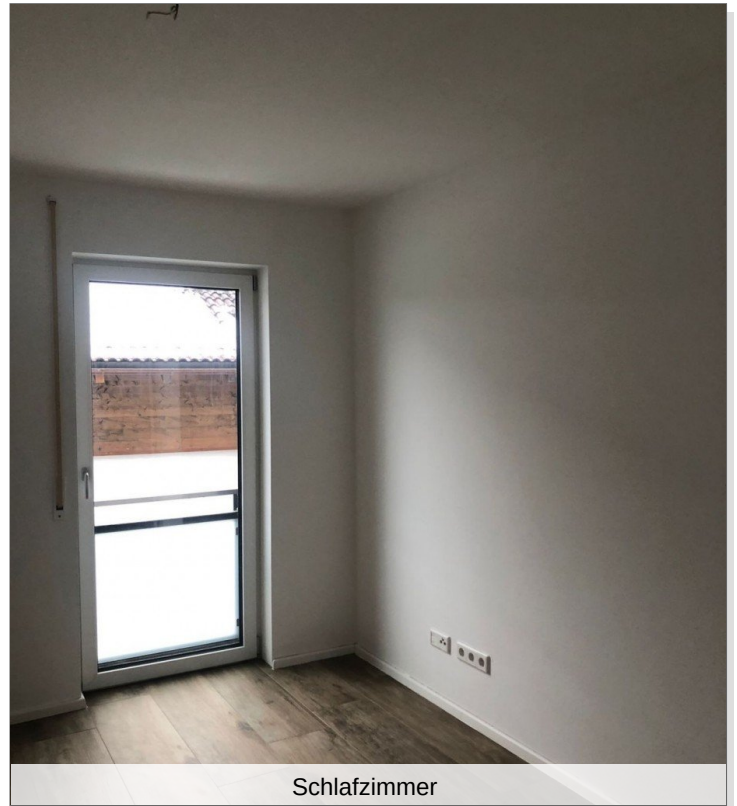
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bad Aibling
- > 2 Zimmer

- > 82,70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE1.3



Flur



Schlafzimmer



Küche

-