SOMMERAKTION - VOLL MÖBLIERTES HAUS MIT TRAUMGARTEN - Preis auf Anfrage

Objektnummer: 306

Eine Immobilie von Fa. Siller Real Estate Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9805 Baldramsdorf
Baujahr:	1949
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m²
Keller:	41,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22

Infos zu Preis:

Preis auf Anfage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

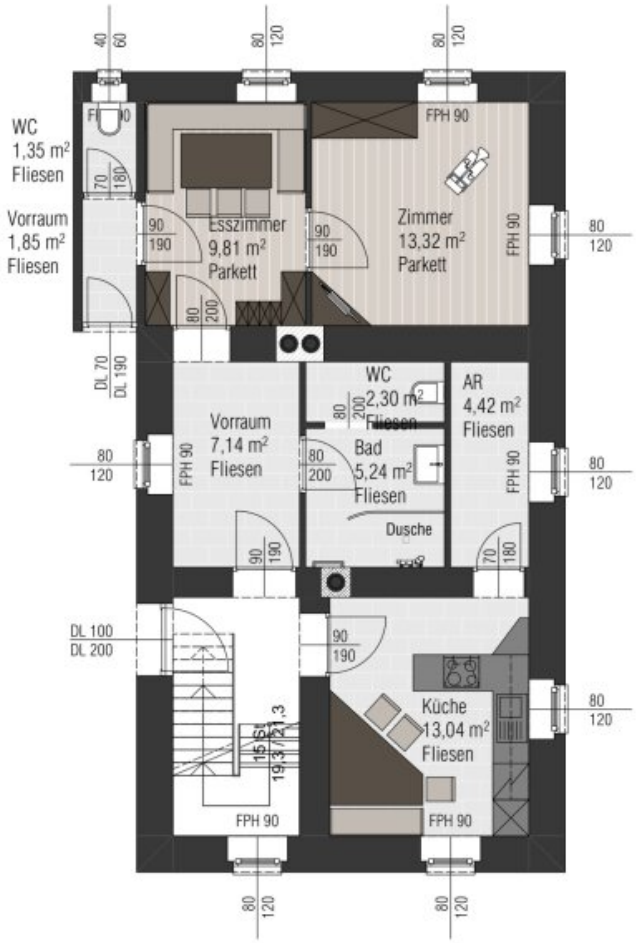
Ihr Ansprechpartner

Bmstr. Manfred Siller

Bodner Lorenz
Schneidermeister

VK01 Erdgeschoss

HAUS RAUSCH



Flächenaufstellung		
KELLER		
	Keller	20,06
	Ölager	6,19
	Stiege	8,30
	Technik	6,52
		41,07 m²
ERDGESCHOSS		
	AR	4,42
	Bad	5,24
	Esszimmer	9,81
	Küche	13,04
	Vorraum	1,85
	Vorraum	7,14
	WC	1,35
	WC	2,30
	Zimmer	13,32
		58,47 m²
OBERGESCHOSS		
	Bad/WC	13,35
	Vorraum	19,51
	Zimmer	11,83
	Zimmer	15,05
	Zimmer	16,13
		75,87 m²
		175,41 m²

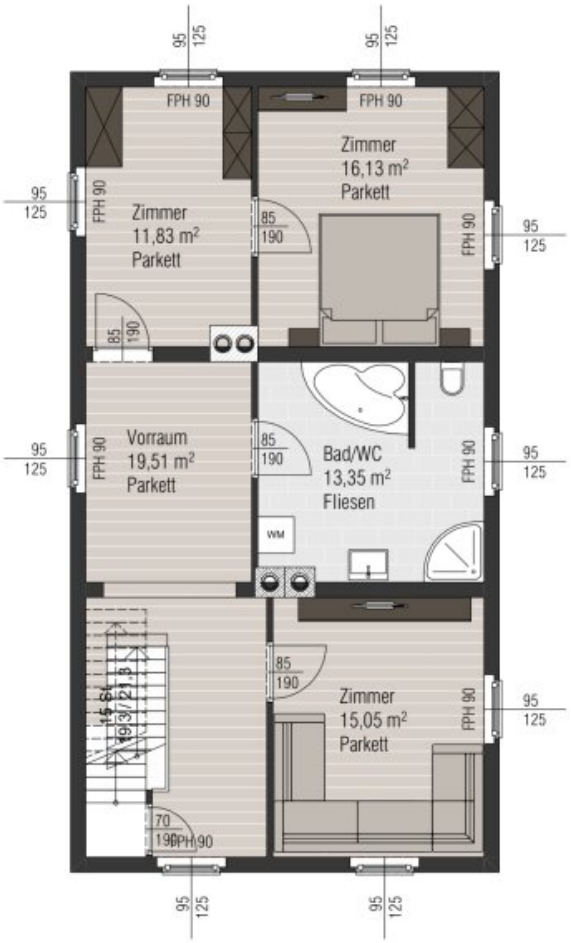
LAGEPLAN 1:1000

Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN						
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.	ght \ architektur		MASSSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
			1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Erdgeschoss

VK02 Obergeschoss

HAUS RAUSCH



LAGEPLAN 1:1000

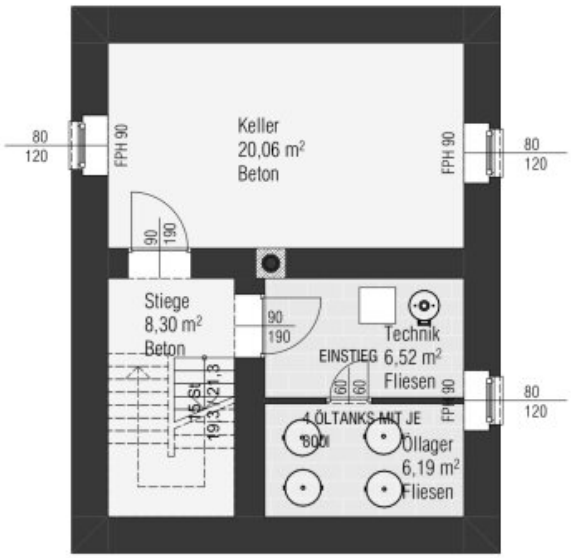
Flächenaufstellung		
KELLER		
	Keller	20,06
	Ölager	6,19
	Stiege	8,30
	Technik	6,52
		41,07 m²
ERDGESCHOSS		
	AR	4,42
	Bad	5,24
	Esszimmer	9,81
	Küche	13,04
	Vorraum	1,85
	Vorraum	7,14
	WC	1,35
	WC	2,30
	Zimmer	13,32
		58,47 m²
OBERGESCHOSS		
	Bad/WC	13,35
	Vorraum	19,51
	Zimmer	11,83
	Zimmer	15,05
	Zimmer	16,13
		75,87 m²
		175,41 m²

Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN						
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.	ght \ architektur	MASSSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
		1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Obergeschoss

VK03 Kellergeschoss

HAUS RAUSCH



Flächenaufstellung		
KELLER		
	Keller	20,06
	Öllager	6,19
	Stiege	8,30
	Technik	6,52
		41,07 m²
ERDGESCHOSS		
	AR	4,42
	Bad	5,24
	Esszimmer	9,81
	Küche	13,04
	Vorraum	1,85
	Vorraum	7,14
	WC	1,35
	WC	2,30
	Zimmer	13,32
		58,47 m²
OBERGESCHOSS		
	Bad/WC	13,35
	Vorraum	19,51
	Zimmer	11,83
	Zimmer	15,05
	Zimmer	16,13
		75,87 m²
		175,41 m²

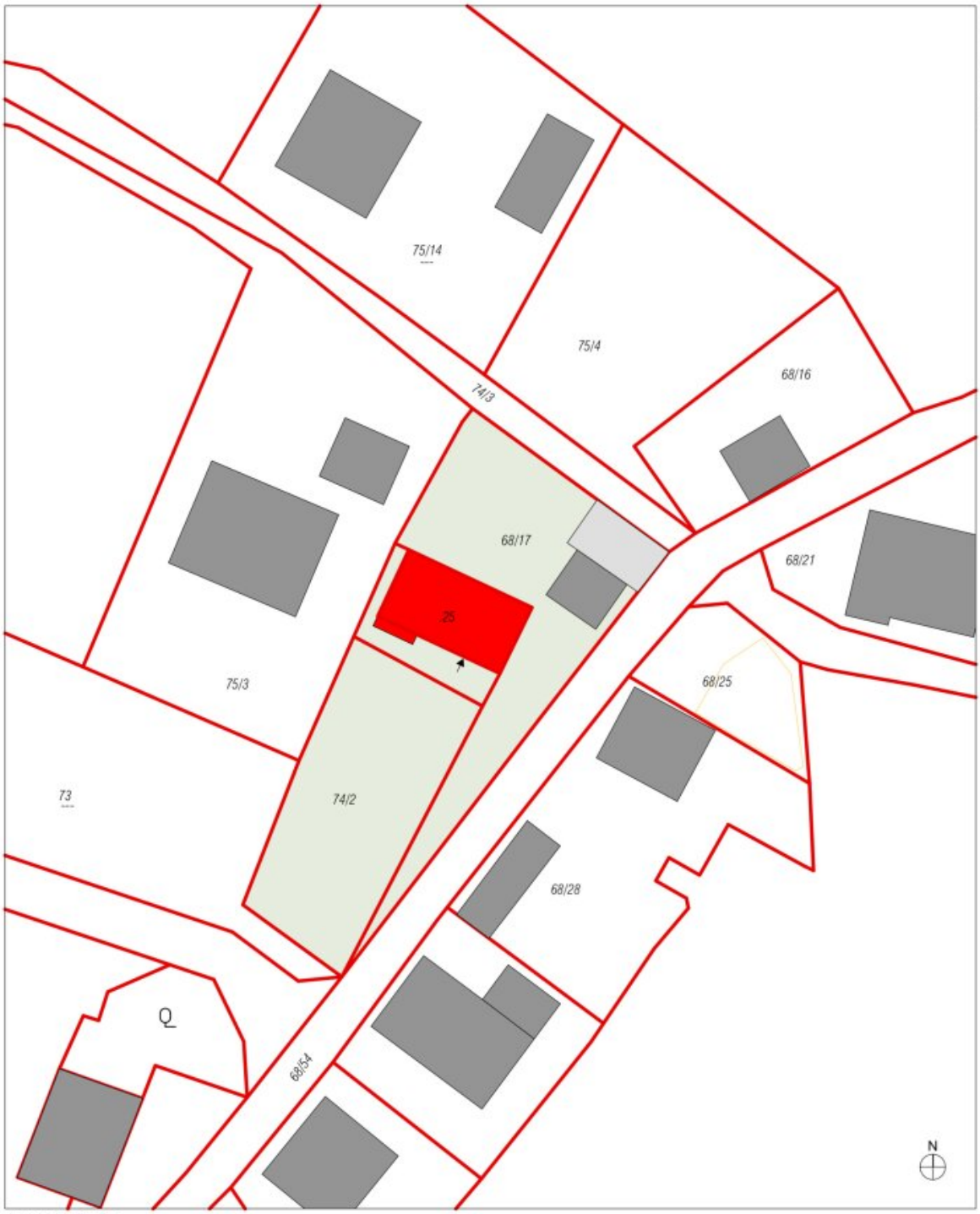
LAGEPLAN 1:1000

Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN						
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.	ght \ architektur		MASSSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
			1:100, 1:1000	GHT	14.01.2025	Kellergeschoss

VK04 Lageplan

HAUS RAUSCH



LAGEPLAN 1:500

Der Plan wurde von den vorhandenen Bestandsplänen übernommen.
Dieser Plan beinhaltet keine Naturmaße. Änderungen sind vorbehalten.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN
Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum von GHT. Sie darf ohne unserer besondere Zustimmung weder vervielfältigt, noch ausgeführt, noch an dritten Personen bekanntgegeben werden.

ght \ architektur

N	MASSSTAB	GEZ.	DATUM	PLAN NR.
	1:500	GHT	14.01.2025	Lageplan

Objektbeschreibung

Sie suchen kein Haus, sondern ein Zuhause? Dann entdecken Sie dieses charmante, voll möblierte Einfamilienhaus mit rund 135 m² Wohnfläche, das durch liebevolle Modernisierungen zwischen 1999 und 2004 seinen ganz eigenen Charakter entfaltet. Ursprünglich 1949 erbaut, verbindet diese Immobilie in bester Lage von Rosenheim Tradition mit zeitgemäßem Wohnkomfort – und ist sofort bezugsbereit.

Für alle, die mehr als nur Sonnentage lieben

Rosenheim zeigt sich nicht jeden Tag von seiner sonnigen Seite – und genau darin liegt der Reiz. Dieses Haus ist mehr als ein Rückzugsort: Es ist Ihr persönlicher Wohlfühlort, egal bei welchem Wetter. Die stilvolle Möblierung, warme Materialien und durchdachte Raumgestaltung schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Sie auch graue Tage gern zu Hause verbringen.

Platz für Ihre Träume – innen wie außen

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 960 m² entfaltet sich Ihr neuer Lebensmittelpunkt. Der gepflegte Garten bietet Raum für Entspannung, Hobbys oder unvergessliche Familienmomente. Zwei überdachte Carports runden den Komfort ab.

Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept:

- Eine moderne Wohnküche mit hochwertigen Einbaugeräten und angrenzendem Abstellraum wird schnell zum Herzstück des Hauses.
- Ein offenes Wohn- und Esszimmer mit viel Tageslicht lädt zum Verweilen ein.
- Zwei stilvolle Badezimmer – darunter ein großzügiges Familienbad mit Eckbadewanne – sorgen für täglichen Komfort.
- Drei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Home-Office.

Wohnen mit Weitblick – auch fürs Herz

Ein echtes Highlight ist der unverbaubare Blick in die umliegende Bergwelt. Lassen Sie sich täglich von der natürlichen Schönheit Oberbayerns inspirieren – sei es beim Kaffee am Fenster oder beim Spaziergang im eigenen Garten.

Dank energieeffizienter Kunststofffenster, einer soliden Ölheizung und einem praktischen Teilunterkellerung ist das Haus technisch bestens aufgestellt. Die verkehrsgünstige Lage mit

Bushaltestelle in direkter Nähe macht auch den Alltag komfortabel.

Das Beste daran: Sie müssen nichts weiter tun, als Ihre Koffer zu packen. Alles ist bereit.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich dieses bezugsfertige, voll ausgestattete Einfamilienhaus in Rosenheim.

Hier wohnen Sie nicht nur – hier leben Sie

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <4.500m
Arzt <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <7.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap