

Bad Reichenhall

# Gepflegte Etagenwohnung in zentraler Lage mit Stellplatz und Bergblick

Objektnummer: 24102010



MIETPREIS: 651 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Auf einen Blick

Objektnummer	24102010
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.10.2024
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz

Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem Haus mit nur elf Parteien bietet auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Bedingungen für komfortables Wohnen für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert und befindet sich in einem durchweg ordentlichen Zustand. Die Nichtraucherwohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine geräumige Wohnküche. Der durchdachte Schnitt der Wohnung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Die Immobilie ist teilweise möbliert und bietet in der Wohnküche eine moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten. Zudem sind eine Sitzbank, drei Stühle sowie ein ausziehbarer Tisch vorhanden. Besonders hervorzuheben ist auch der sonnige Balkon im Wohnzimmer, der nach Süden ausgerichtet ist und mit einer Markise ausgestattet ist, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sonnige Tage im Freien mit einem herrlichen Bergblick zu genießen. Weiterhin sind ein Abstellraum und eine Speisekammer vorhanden, die zusätzlichen Platz für Vorräte und Haushaltsgegenstände bieten. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehört eine E-Ladestation am persönlichen Stellplatz, die das Aufladen von Elektrofahrzeugen komfortabel ermöglicht. Darüberhinaus verfügt die Wohnung über ein abschließbares Abteil im Dachboden, einem gemeinschaftlichem Trocken- und Waschkeller, sowie einem Fahrradkeller, der über eine Schiene von außen das einfache Abstellen ermöglicht. Die gesamte Wohnung wurde 2015 renoviert, 2023 wurde eine neue Gas-Therme in der Wohnung eingebaut. Bei den ausgewiesenen Nebenkosten handelt es sich um eine Nebenkostenvorauszahlung, in der die Stellplatzmiete bereits enthalten ist. Eine detaillierte Aufstellung wird nach Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung gestellt. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung und der Stellplatz nicht zur Untervermietung gestattet ist. Dies trägt dazu bei, die Qualität und den Zustand der Immobilie langfristig zu erhalten.

**Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus im 2.Obergeschoss in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Cafés, Restaurants und vieles mehr sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Für einen Besuch in der Rupertustherme reicht eine kurze Auto- oder Radfahrt. Ebenfalls hervorzuheben ist die optimale medizinische Versorgung direkt am Ort. Hier finden Sie eine große Auswahl an Fachärzten, Kliniken und Allgemeinpraxen. Nicht zuletzt auch durch die nur wenige Autominuten entfernte weltbekannte österreichische Festspielstadt Salzburg hat Bad Reichenhall eine außerordentliche Wohnattraktivität, ohne jedoch das hohe Preisniveau Salzburgs übernommen zu haben. Durch die Nähe zu Salzburg ist die Region ausserdem an einem internationalen Flughafen angeschlossen. Klimatisch hat Bad Reichenhall eine bevorzugte Lage im Saalachtal mit der umgebenden Bergwelt. Zu erwähnen ist die älteste Kabinen-Seilbahn Deutschlands auf den Predigtstuhl, sowie der Gebirgsstock des Hochstaufen, der Bad Reichenhall nach Norden hin abschirmt.



**Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24102010 - 83435 Bad Reichenhall

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land  
E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)