83410 Laufen

Wohnen auf zwei Ebenen! Exklusive Neubau-Maisonette-Wohnung mit Balkon in 83410 Laufen



Warmmiete
1.940 €

Wohnfläche
100 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Alfred Huber
08654494046
info@ImmoHuber.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaution	4.650 €
Kaltmiete	1.550 €
Warmmiete	1.940 €
Nebenkosten	250 €
Betriebskosten netto	250 €
Heizkosten enthalten	Ja
Gesamtbelastung brutto	1.940 €
stp_tiefgarage_stellplatzmiete	70 €

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Solar Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.08.2036
Endenergiebedarf	12.80
Primär-Energieträger	LUFTWP

Objekt-Titel

Wohnen auf zwei Ebenen! Exklusive Neubau-Maisonette-Wohnung mit Balkon in 83410 Laufen

Lage-Beschreibung

Wohnen nahe der Salzach in 83410 Laufen

Online-ID:
MRBLKGBH

Objekt-Nr.:
D-994

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die attraktive Neubauwohnung befindet sich in schöner Wohnlage von Laufen, in der Tittmoninger Straße 52 B, nur wenige Meter von der Salzach entfernt. Die historische Salzachstadt im Berchtesgadener Land verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zum benachbarten Österreich.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Salzach mit ihren schönen Spazier- und Radwegen. Die angrenzenden Salzachauen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Auch die historische Altstadt von Laufen mit ihren gemütlichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen in Laufen zur Verfügung.

Ein weiterer großer Standortvorteil ist die unmittelbare Nachbarschaft zur österreichischen Stadt Oberndorf bei Salzburg. Über die historische Salzachbrücke sind beide Städte miteinander verbunden. Von Oberndorf aus besteht mit der Salzburger Lokalbahn eine regelmäßige Verbindung in die Landeshauptstadt Salzburg. Damit eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendler, die in Salzburg oder der näheren Umgebung arbeiten.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen an der Salzach, guter Infrastruktur und der Nähe zu Oberndorf und Salzburg macht diesen Standort besonders attraktiv.

Ausstattungs-Beschreibung

- Exklusive 4-Zimmer-Neubau-Maisonette-Wohnung im Erstbezug
- Wohnen auf zwei Ebenen (2. und 3. Obergeschoss)
- Separate Wohnungseingänge auf beiden Etagen über das Treppenhaus
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Drei Schlafzimmer, davon eines im 2. Obergeschoss und zwei im 3. Obergeschoss
- Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten von Miele
- Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer, eines davon im 3. Obergeschoss mit Dusche
- Zusätzliches separates Gäste-WC im 2. Obergeschoss
- Schöner Balkon mit ansprechendem Ausblick
- Moderne Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima
- Energieeffiziente Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Jalousien
- Hochwertige Innentüren und moderne Sanitärausstattung
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss

- Eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Attraktive Wohnlage nur wenige Meter von der Salzach entfernt

Objektbeschreibung

Diese exklusive 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Erstbezug überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und attraktive Lage nahe der Salzach.

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet mit edlen Parkettböden, hellen Räumen und moderner Architektur ein besonderes Wohnambiente.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum schönen Balkon. Die hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten lässt keine Wünsche offen.

Im 2. Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum. Das 3. Obergeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Duschbad. Besonders praktisch sind die separaten Wohnungseingänge auf beiden Etagen.

Dreifach verglaste Fenster, elektrische Jalousien und eine moderne Lüftungsanlage sorgen für hohen Wohnkomfort. Ein Kellerraum sowie zwei Tiefgaragenstellplätze ergänzen das Angebot.

Die Nähe zur Salzach sowie zu Oberndorf und Salzburg macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Die Kaltmiete beträgt 1.550 Euro (inkl. Anteil für neue Einbauküche), Nebenkosten inkl. Heizung: 250 Euro und 140 Euro für die Tiefgaragen. (je 70 Euro) - Gesamte Warmmiete: 1.940 Euro

Hinweise für Mietinteressenten:

Mindestmietdauer/Kündigungsverzicht: 2 Jahre

Die Wohnung ist für eine Belegung mit maximal vier Personen vorgesehen. Eine Haustierhaltung ist seitens des Vermieters grundsätzlich nicht erwünscht. Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständiger Anschrift bearbeiten können.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins benötigen wir eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft. Gerne senden wir Ihnen hierfür unsere Vorlage zu.

Bereits vorab haben Sie die Möglichkeit, die Wohnung bequem im Rahmen einer virtuellen 360°-Besichtigung kennenzulernen. Die Zugangsdaten erhalten Sie mit Ihrer Anfrage.

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

sonstige Angaben

Wir sind für Sie da!

Besuchen Sie unser großes Immobilienbüro im Zentrum von Freilassing, Münchener Str. 10.

Büroöffnungszeiten - ohne Terminvereinbarung:
Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr

Geschäftszeiten:
Montag bis Freitag: 8 bis 19 Uhr
Samstag: 9 bis 14 Uhr
Sonntag geschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!

Impressionen









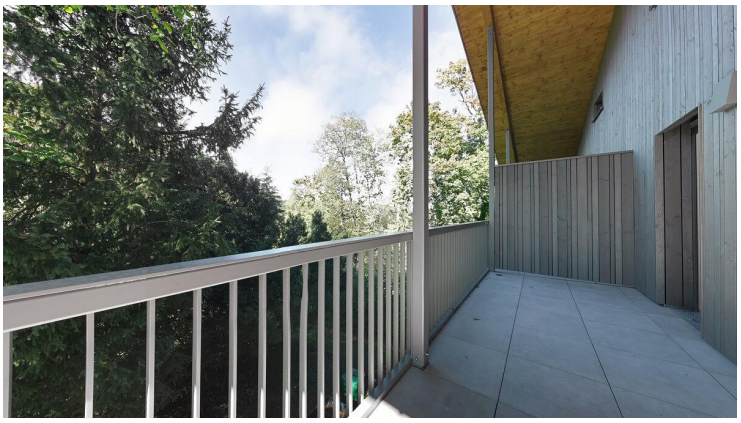










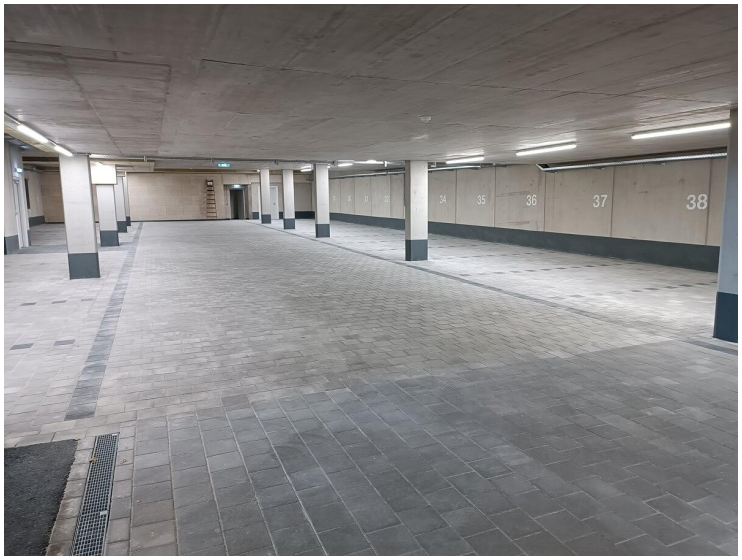











34
35
36
37
38