

Brucknerstraße 12, 4961 Mühlheim am Inn | Wohnung | Objektnummer: 4947

# ÜBERGABE MAI 2025 - ERSTBEZUG

## 3-Zimmer Whg. Top 7 im 1. OG - Mühlheim am Inn



Ihre Ansprechpartnerin

**Barbara Reichart**

+43 7752 85828 223

beratung@isg-wohnen.at

# ÜBERGABE MAI 2025 - ERSTBEZUG 3-Zimmer Whg. Top 7 im 1. OG - Mühlheim am Inn



## Lage

Die idyllische Gemeinde Mühlheim am Inn erstreckt sich südlich des Inn-Flusses, der gleichzeitig die natürliche Grenze zu Bayern bildet. Besonders bekannt ist die Gemeinde für ihr beeindruckendes Naturschutzgebiet. In Mühlheim am Inn erleben Sie die Gelassenheit des ländlichen Lebens und profitieren gleichzeitig von einer guten Verkehrsanbindung. An der Brucknerstraße entsteht nun, exklusiv für Sie, ein attraktives Wohnprojekt mit 15 modern ausgestatteten Mietwohnungen.

## Beschreibung

**"Diese Immobilie wird bereits am 15. Mai 2025 übergeben – freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause in Mühlheim, wo Wohnen und Wohlfühlen Hand in Hand gehen!"**

Der Wohnungsspiegel umfasst sechs Zweizimmer-Wohnungen und neun Dreizimmer-Wohnungen in der Größe von ca. 61 bis 83 m<sup>2</sup>. Diese befinden sich auf drei Geschossen (Erd-, 1. und 2. Obergeschoß). Sie sind über das zentrale Stiegenhaus oder mittels Lift barrierefrei und bequem zu erreichen.

Die Wohnzimmer mit den großzügigen Loggien sind nach Südosten bzw. Südwesten orientiert. Die BewohnerInnen der Erdgeschoß-Wohnungen können sich über einen direkten Zugang über die Terrasse ins Grüne freuen.

Das Wohnhaus ist unterkellert und bietet jeder Wohnung einen eigenen Lagerraum. Ein Trockenraum sowie zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwägen sind hier ebenfalls untergebracht.

Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage (Wärmepumpe mit Tiefenbohrung). Des Weiteren sind die Schlafräume in den Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Sie trägt dazu bei, Heizkosten zu sparen und erhöht deutlich Ihren Wohnkomfort.

Für den ruhenden Verkehr errichten wir im Südosten des Hauses eine ausreichende Anzahl an Kfz-



*endlich daheim*

Abstellplätzen. Ein Müllsammelplatz befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Die Grünflächen stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung offen und beinhalten unter anderem einen Kinderspielplatz.

Wir achten bei unseren Wohnprojekten auf eine äußerst hochwertige Ausführungsqualität. Beste Materialien und perfekte Verarbeitung haben Priorität, damit Sie sich rundum wohl fühlen!

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74,85 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 82,84 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Mai 2025
Gesamtfläche:	ca. 82,84 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Kellerfläche:	ca. 7,22 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	nicht möbliert
Loggiafläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. OG	Bauart:	Neubau
Zimmer:	3	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	1	Baujahr:	2024
WCs:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	10.02.2033
Loggien:	1	HWB:	<b>B</b> 34,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Stellplätze:	1	fGEE:	<b>A+</b> 0,64

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeurung:	Erdwärme	Bad:	Badewanne
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht

## Preisinformationen

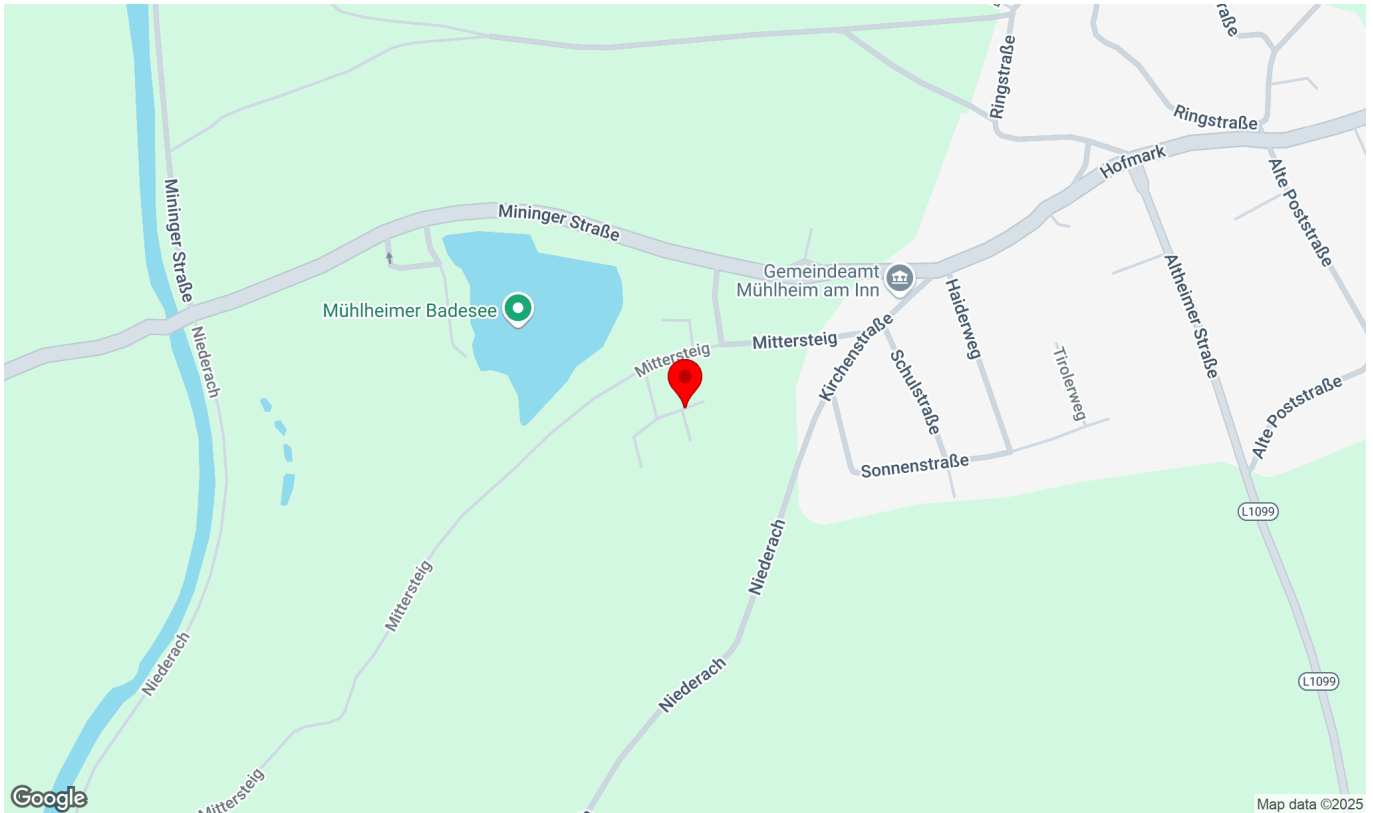
Gesamtmiete:	823,50 €	Finanzierungsbeitrag:	3.605,00 €
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	7,10 €		
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	1,94 €		
Miete:	587,93 €		
Betriebskosten:	160,71 €		
Heizkosten:	56,25 €		
Umsatzsteuer:	86,11 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	891,00 €		

## Weitere Fotos



# Lage

Brucknerstraße 12, 4961 Mühlheim am Inn

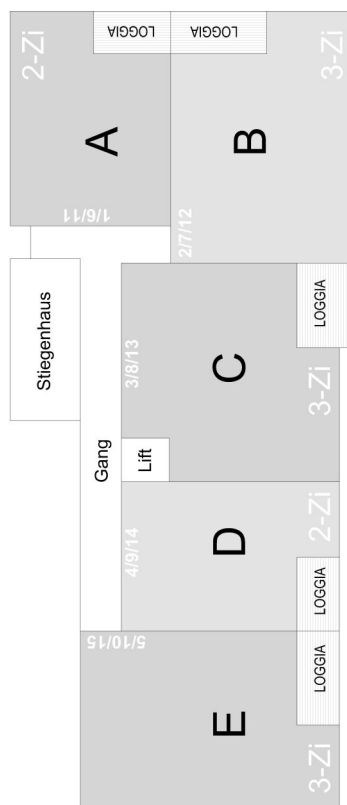


# Plan





# Plan



- Typ A:** 2-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)
- Typ B:** 3-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)
- Typ C:** 3-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)
- Typ D:** 2-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)
- Typ E:** 3-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)



# Plan



# Plan



