

# VERKAUFSEXPOSÉ

Eigentumswohnung KFW 40 QNG in Neuötting –  
Modernes Wohnen mit höchstem Komfort



Ihr Traum von der eigenen Wohnung wird wahr!  
Erleben Sie moderne Wohnqualität in idyllischer  
Lage und profitieren Sie von nachhaltiger  
Bauweise und exklusiver Ausstattung.





## Traumhafte 2-4 Zimmer- Eigentumswohnung mit Carport im Herzen von Oberbayern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Wohnungsaufteilung:

Erdgeschoss: Genießen Sie den Komfort einer 2-Zimmer-Wohnung und zweier 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit eigener Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss: Hier erwarten Sie eine stilvolle 2-Zimmer-Wohnung und zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen, alle mit Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Dachgeschoss: Zwei beeindruckende 4-Zimmer-Wohnungen bieten viel Platz und Flexibilität für individuelle Wohnträume.

Jede Wohnung besticht durch einen modernen Grundriss mit offenem Wohnbereich, der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch vereint. Als Käufer haben Sie die Möglichkeit, die Innenausstattung nach Ihren Wünschen zu gestalten – wählen Sie aus einer Vielzahl von Bodenbelägen, Fliesen und weiteren Ausstattungsmerkmalen.

### Neubau- wohnungen:

Wohnung 1 EG: 69,51m<sup>2</sup>

Wohnung 2 EG: 79,16m<sup>2</sup>

Wohnung 3 EG: 76,58m<sup>2</sup>

Wohnung 4 OG: 67,81m<sup>2</sup>

Wohnung 5 OG: 75,76m<sup>2</sup>

Wohnung 6 OG: 73,18m<sup>2</sup>

Wohnung 7 DG: 131,38m<sup>2</sup>

Wohnung 8 DG: 101,18m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie eine exklusive Gelegenheit zur Kapitalanlage in Neuötting: Eine moderne Neubau-Wohnanlage mit acht hochwertigen Wohneinheiten, Carports und Stellplätzen, gelegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Diese Anlage verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen und bietet eine hervorragende Anbindung an Altötting, Burghausen und Mühldorf.

### Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Zur Wohnanlage gehören fünf Carports und zehn Stellplätze, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort bieten.

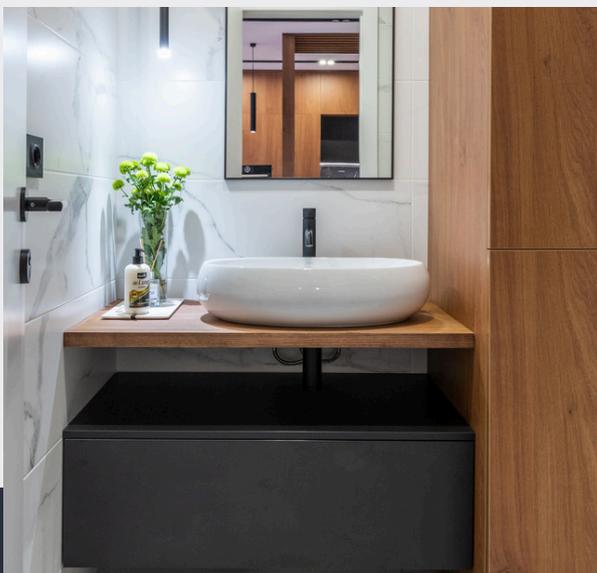
Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine zukunftssichere Immobilie zu investieren, die sowohl durch ihre Bauqualität als auch durch ihre Lage überzeugt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und sichern Sie sich Ihr Stück vom modernen Wohnkomfort in Neuötting.

## Kurz zusammengefasst:

- Moderne Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten
- Neubau in Ziegelmassivbauweise
- Bauausführung Effizienzhaus 40 QNG Plus Standard
- 1 x 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse (EG)
- 2 x 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse (EG)
- 1 x 2-Zimmer Obergeschosswohnung mit Balkon (OG)
- 2 x 3-Zimmer Obergeschosswohnung mit Balkon (OG)
- 2 x 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 2 x Balkon (DG)
- 674,56 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche der Wohnanlage
- 135,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 969 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5 Carports
- 10 Stellplätze
- Böden: Fliesen, Laminat, Parkett, Vinyl (frei nach Bemusterung)
- weitere Innenausstattungen können noch vom Käufer ausgesucht werden
- Standard: Effizienzhaus QNG 40 Plus
- Fertigstellung: 31.12.2025

**OHNE zusätzliche Käuferprovision...direkt vom Bauträger**

# Verschaffen Sie sich einen Überblick

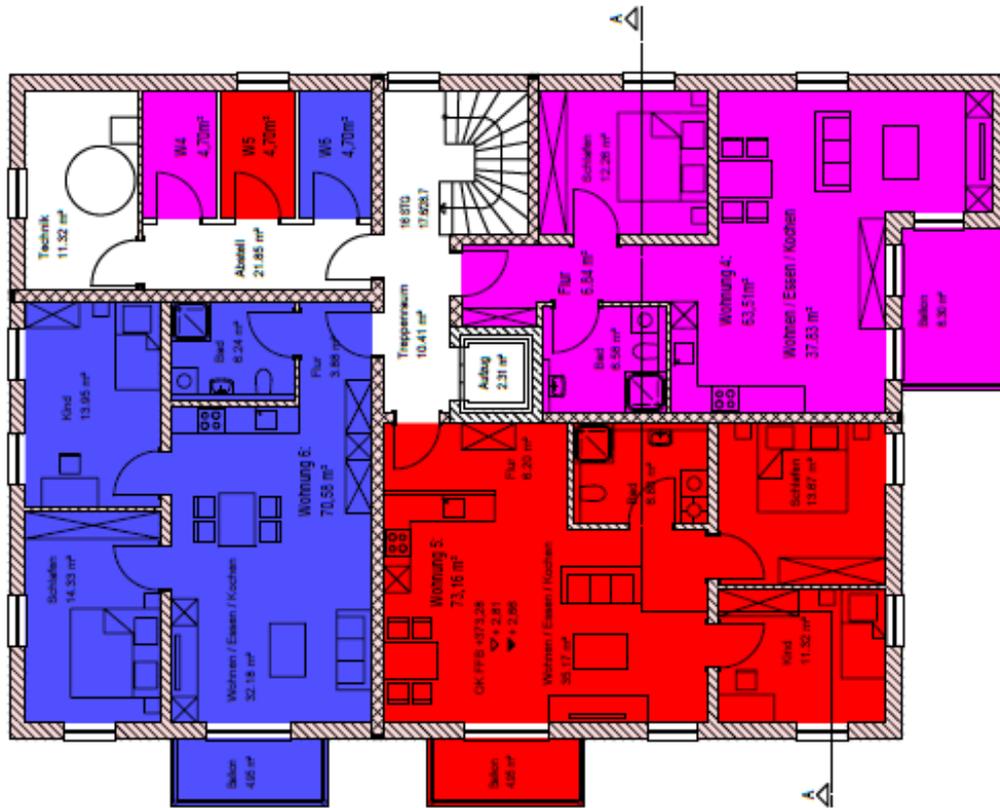




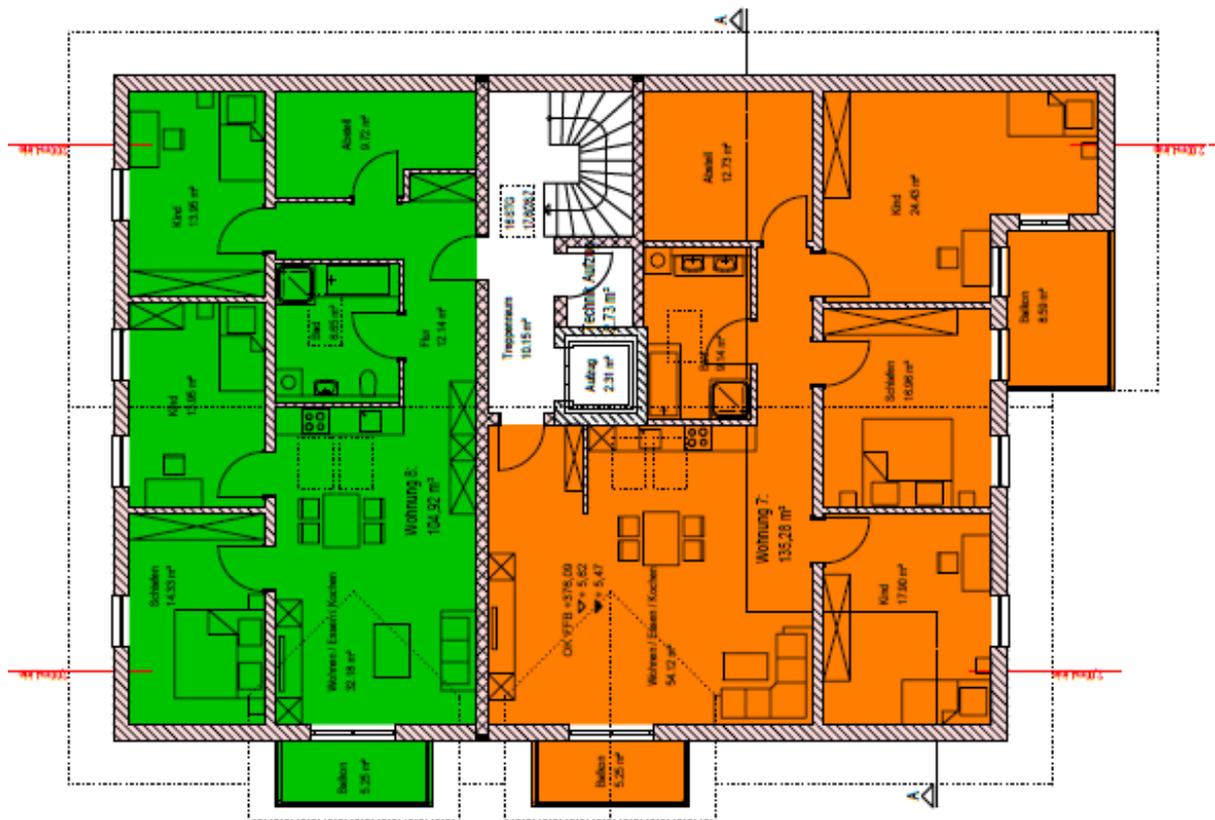
## Nachhaltigkeit trifft Komfort:

Die Wohnanlage wird in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und erfüllt den KfW 40 QNG Plus Standard. Dies garantiert nicht nur höchste Energieeffizienz, sondern auch eine umweltfreundliche Bauweise, die den Bewohnern eine moderne und komfortable Wohnumgebung bietet und gleichzeitig die Betriebskosten nachhaltig senkt.

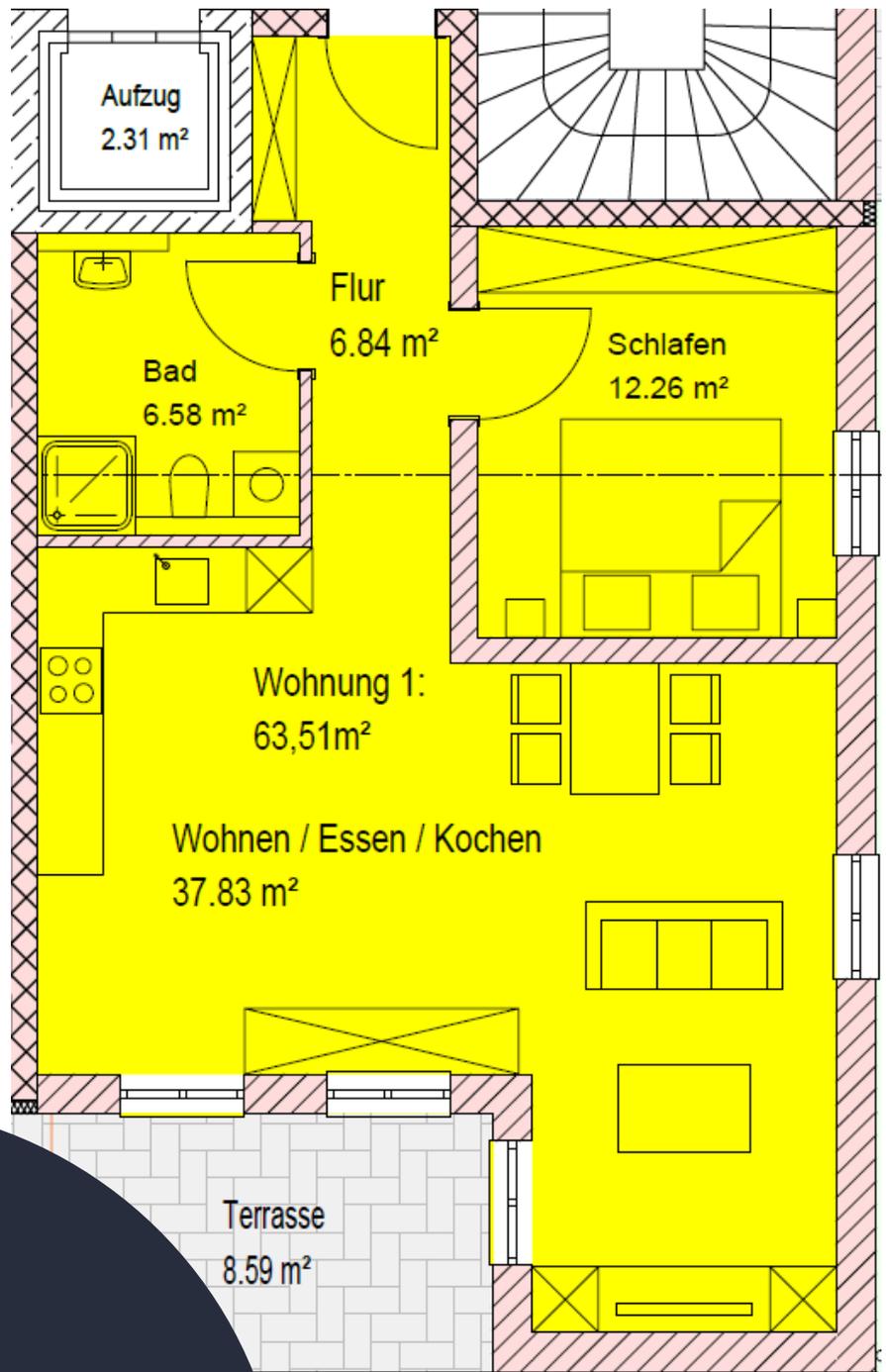




Obergeschoss



Dachgeschoss



## Wohnung 1 Erdgeschoss

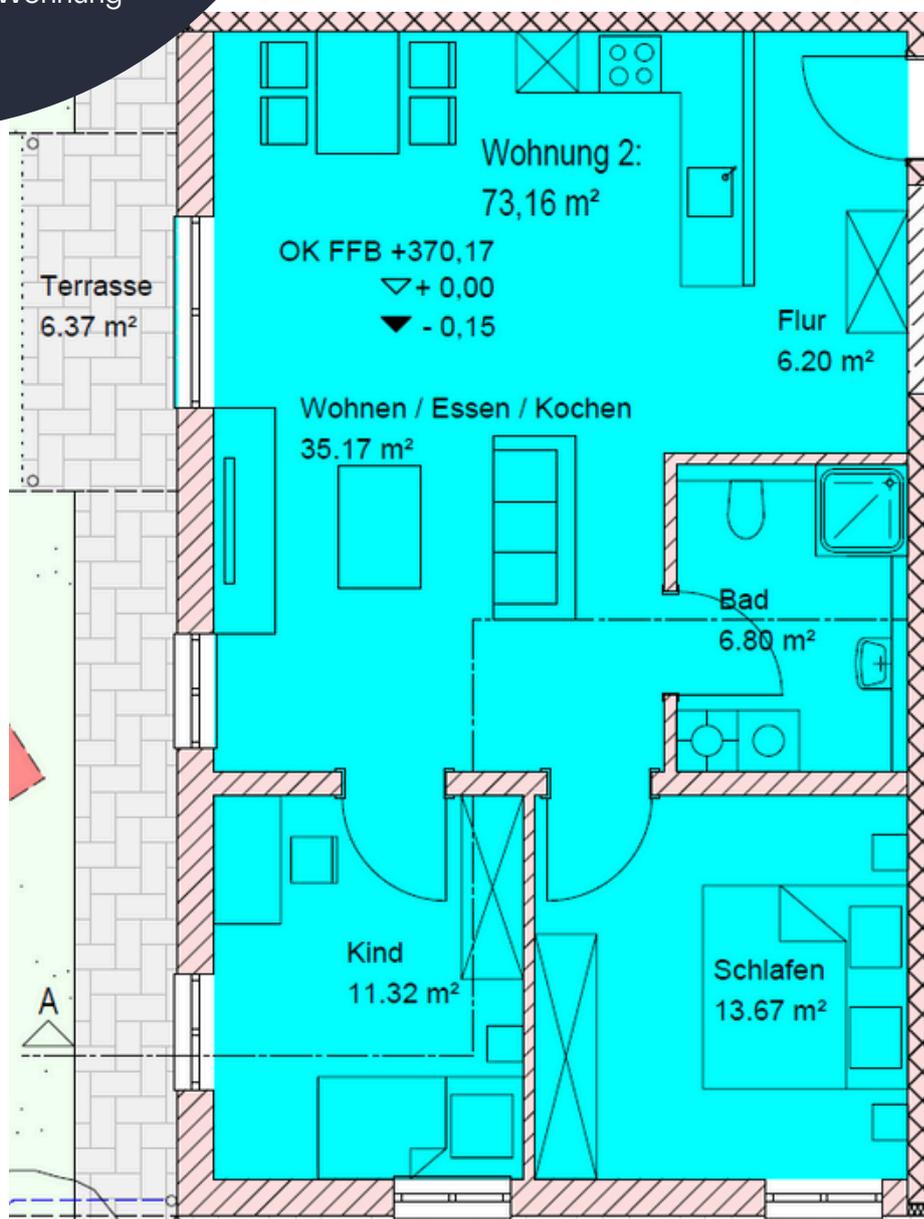
- \* 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse
- \* 69,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
- \* 37,83 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich  
(Wohnen/Essen/Kochen)
- \* 12,26 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- \* 6,58 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche, WC, Waschbecken,  
Waschmaschinenanschluss
- \* 6,84 m<sup>2</sup> Flur/Garderobe
- \* 6,00 m<sup>2</sup> Terrasse
- \* 4,70 m<sup>2</sup> Abstellraum außerhalb der Wohnung  
(Nutzfläche)

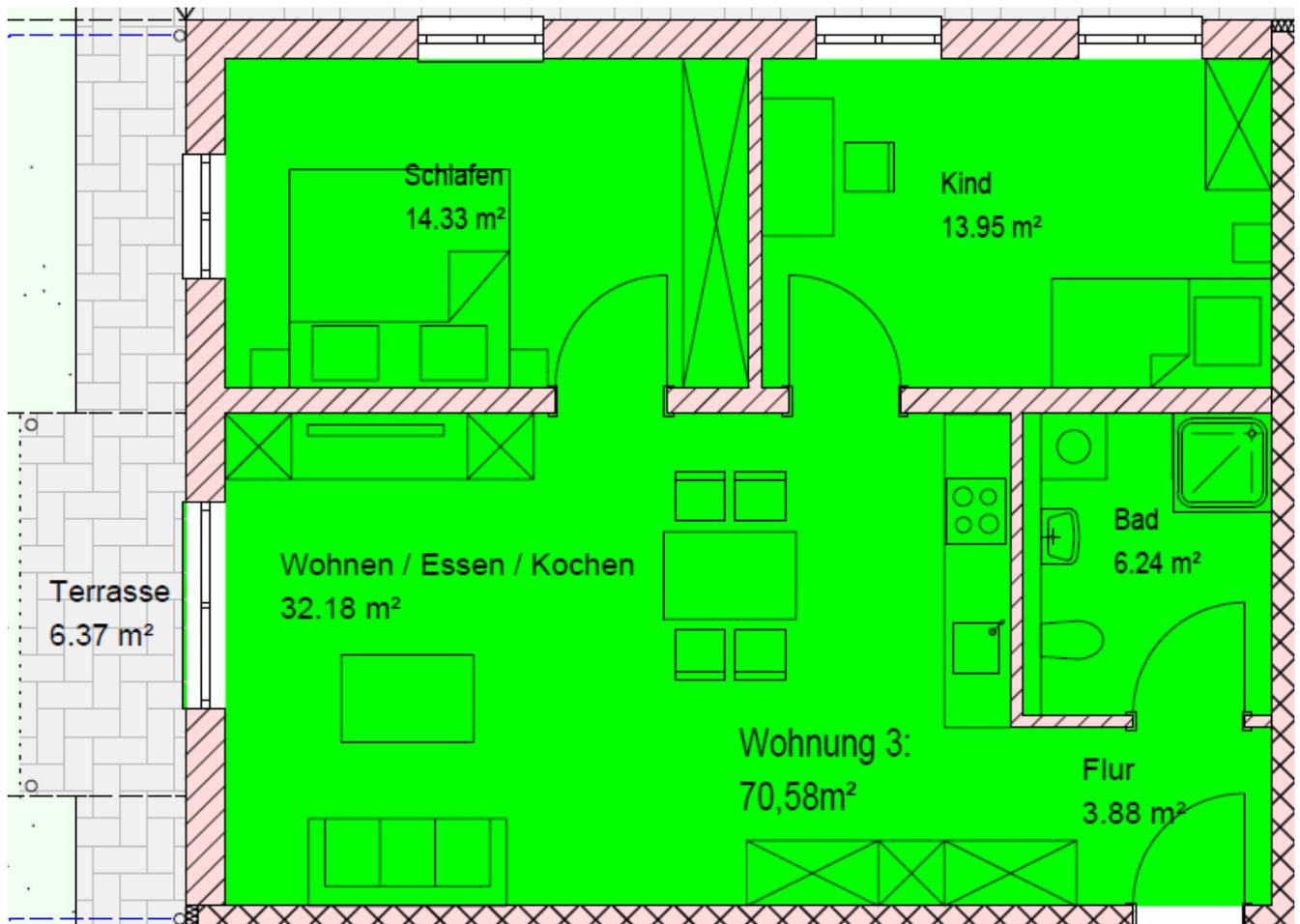
**für 330.172€**

# Wohnung 2 Erdgeschoss

**für 376.010€**

- \* 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse
- \* 79,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
  - \* 35,17 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
  - \* 13,67 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
  - \* 11,32 m<sup>2</sup> Kinderzimmer
  - \* 6,80 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
  - \* 6,20 m<sup>2</sup> Flur/Garderobe
  - \* 6,00 m<sup>2</sup> Terrasse
  - \* 4,70 m<sup>2</sup> Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)





## Wohnung 3 Erdgeschoss

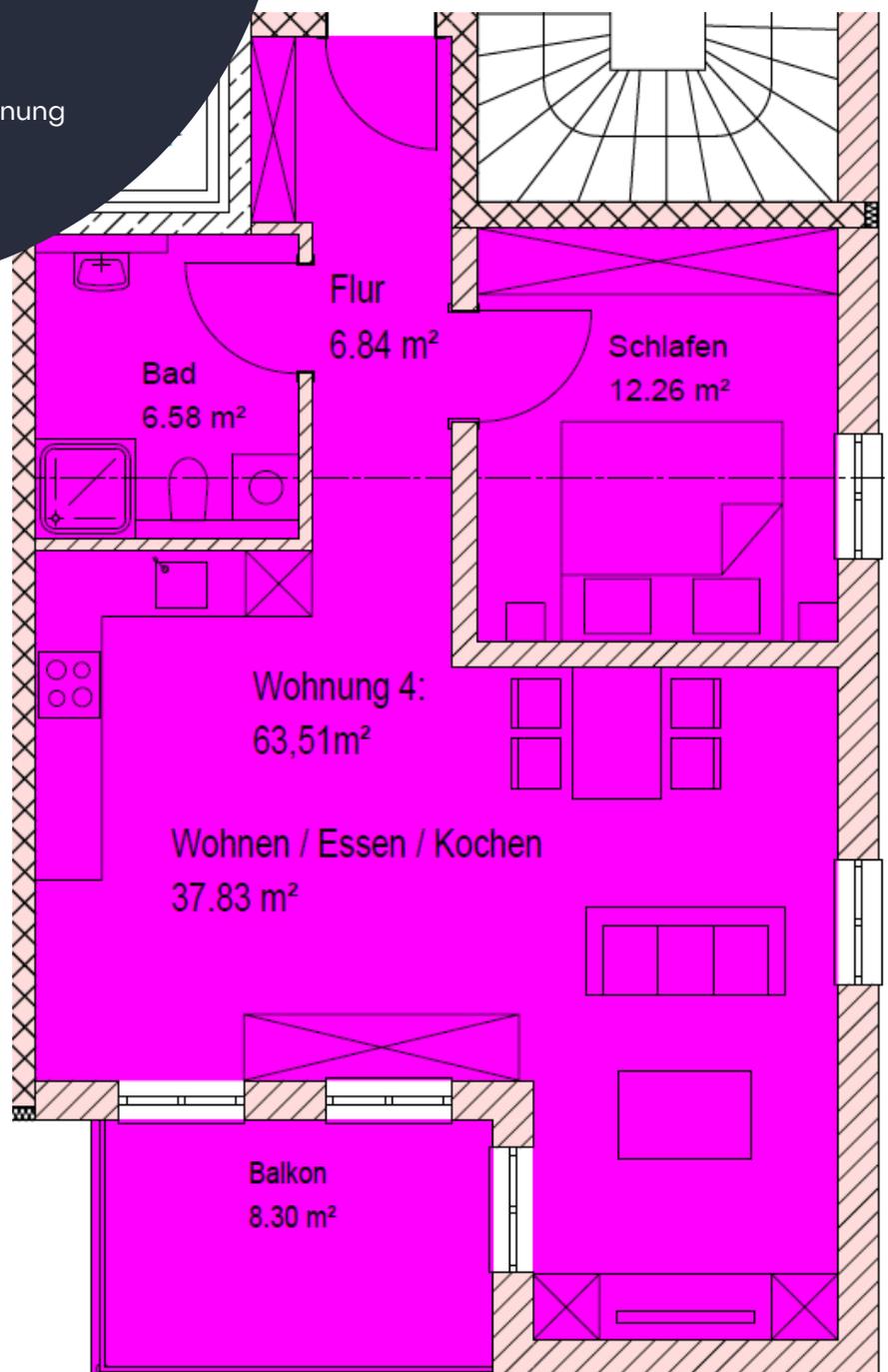
- \* 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse
- \* 76,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
- \* 32,18 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich  
(Wohnen/Essen/Kochen)
- \* 14,33 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- \* 13,95 m<sup>2</sup> Kinderzimmer
- \* 6,24 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche, WC, Waschbecken,  
Waschmaschinenanschluss
- \* 3,88 m<sup>2</sup> Flur/Garderobe
- \* 6,00 m<sup>2</sup> Terrasse
- \* 4,70 m<sup>2</sup> Abstellraum außerhalb der Wohnung  
(Nutzfläche)

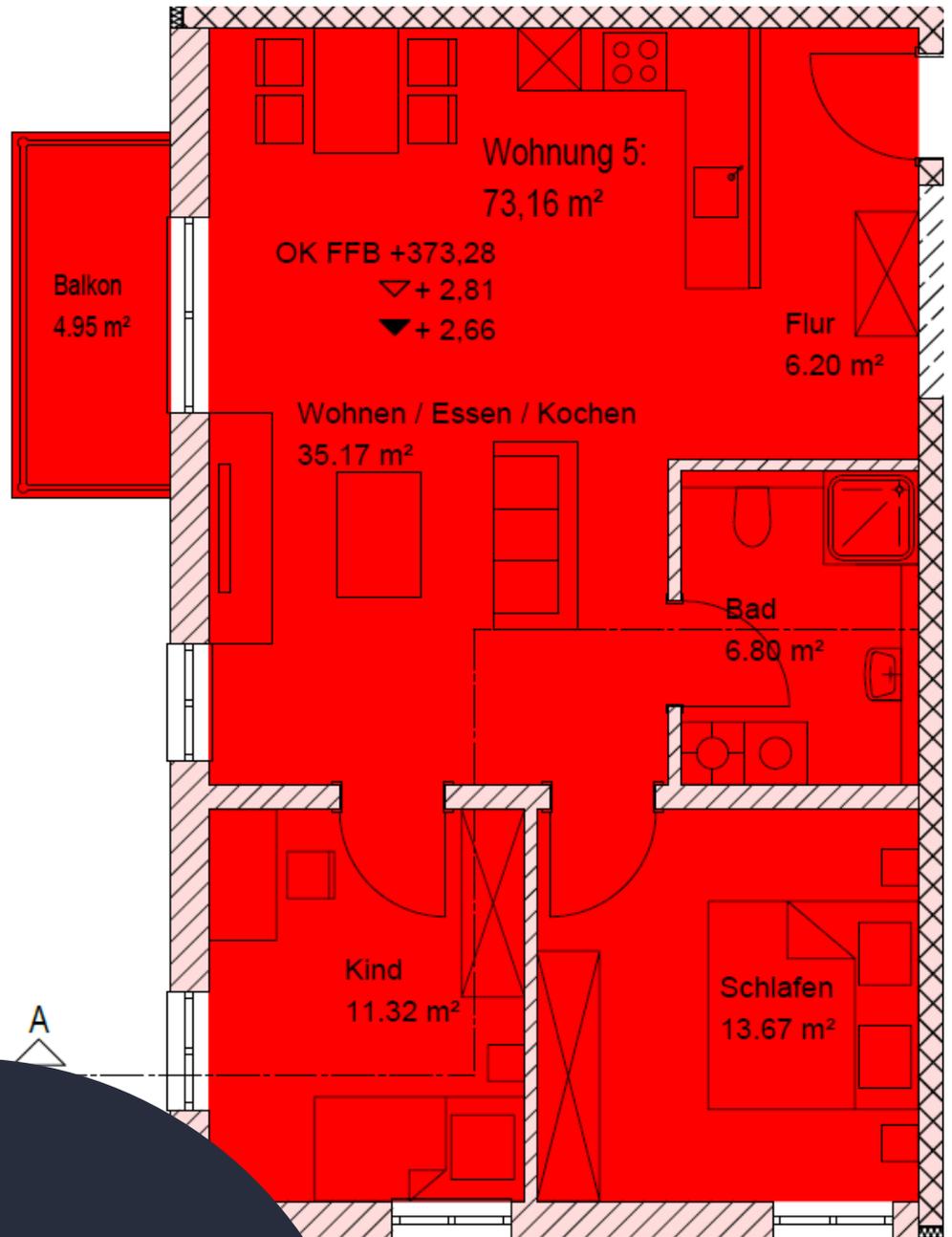
**für 363.755€**

# Wohnung 4 Obergeschoss

- \* 2-Zimmer Wohnung mit Balkon
- \* 67,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
  - \* 37,83 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
  - \* 12,26 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
  - \* 6,58 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
  - \* 6,84 m<sup>2</sup> Flur/Garderobe
  - \* 4,30 m<sup>2</sup> Balkon
  - \* 4,70 m<sup>2</sup> Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)

**für 322.097€**





## Wohnung 5 Obergeschoss

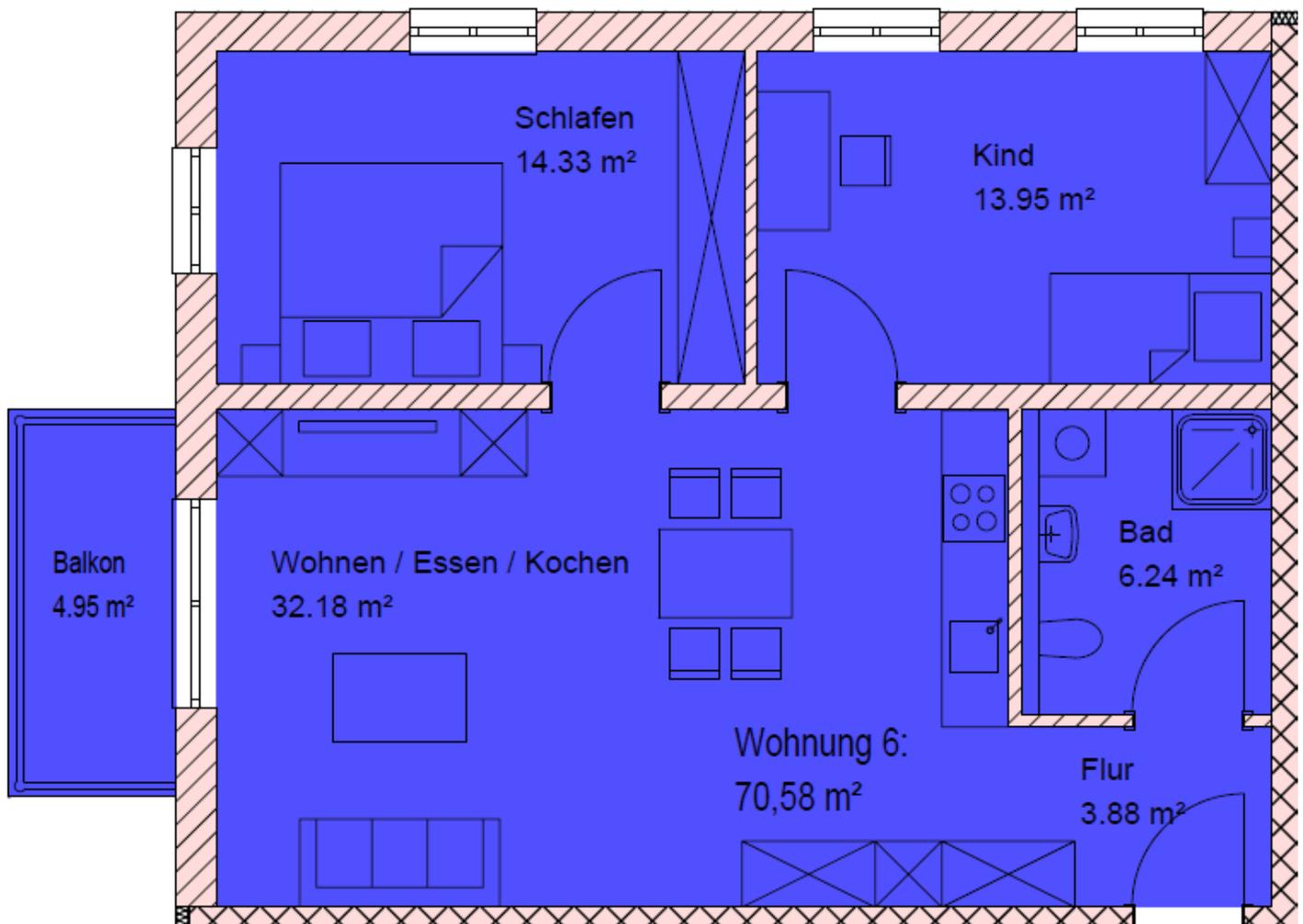
- \* 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- \* 75,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
- \* 35,17 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
- \* 13,67 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- \* 11,32 m<sup>2</sup> Kinderzimmer
- \* 6,80 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- \* 6,20 m<sup>2</sup> Flur/Garderobe
- \* 2,60 m<sup>2</sup> Balkon
- \* 4,70 m<sup>2</sup> Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)

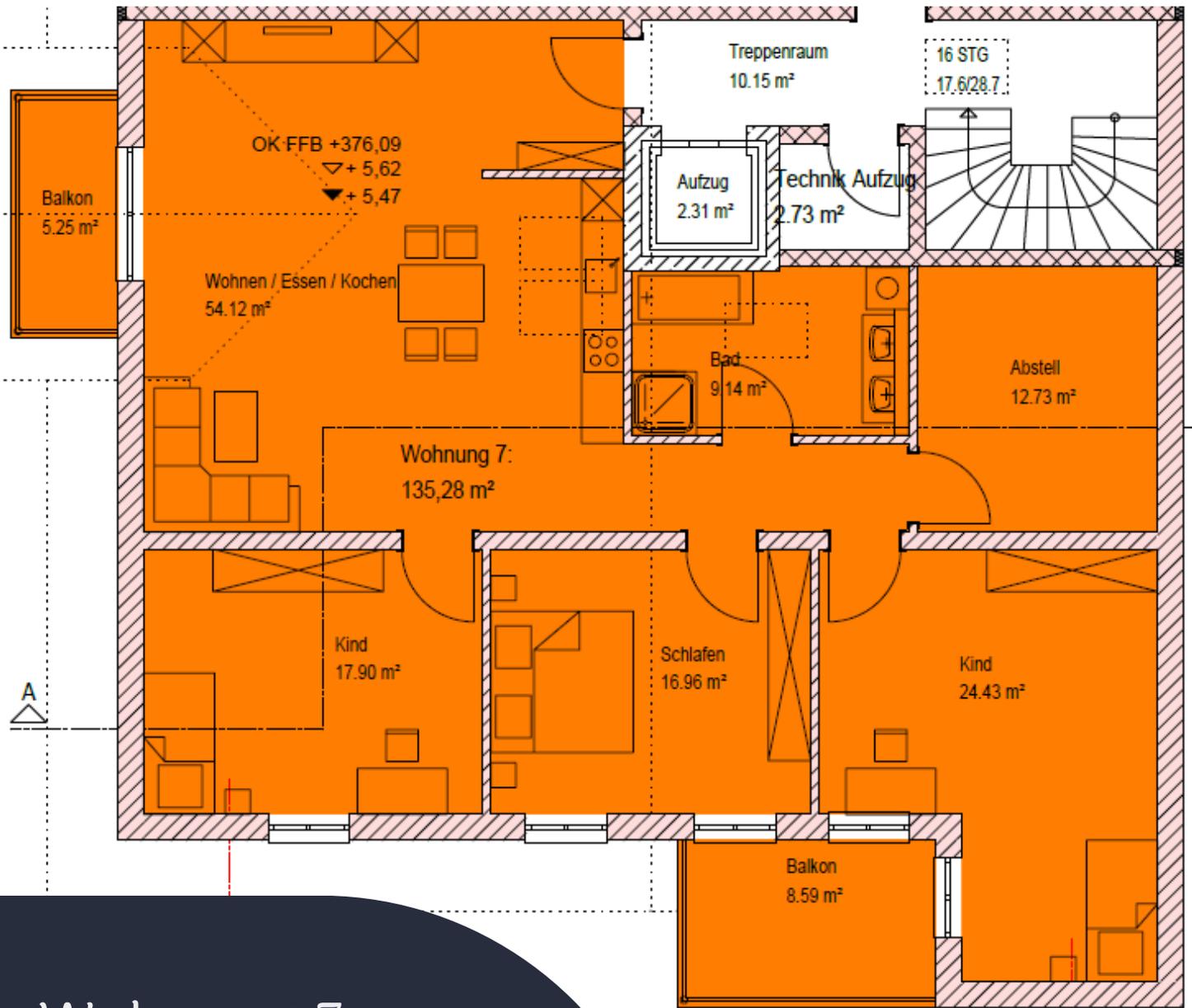
**für 359.860€**

# Wohnung 6 Obergeschoss

**für 347.605€**

- \* 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- \* 73,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
  - \* 32,18 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
  - \* 14,33 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
  - \* 13,95 m<sup>2</sup> Kinderzimmer
  - \* 6,24 m<sup>2</sup> Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
  - \* 3,88 m<sup>2</sup> Flur/Garderobe
  - \* 2,60 m<sup>2</sup> Balkon
  - \* 4,70 m<sup>2</sup> Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)





## Wohnung 7 Dachgeschoss

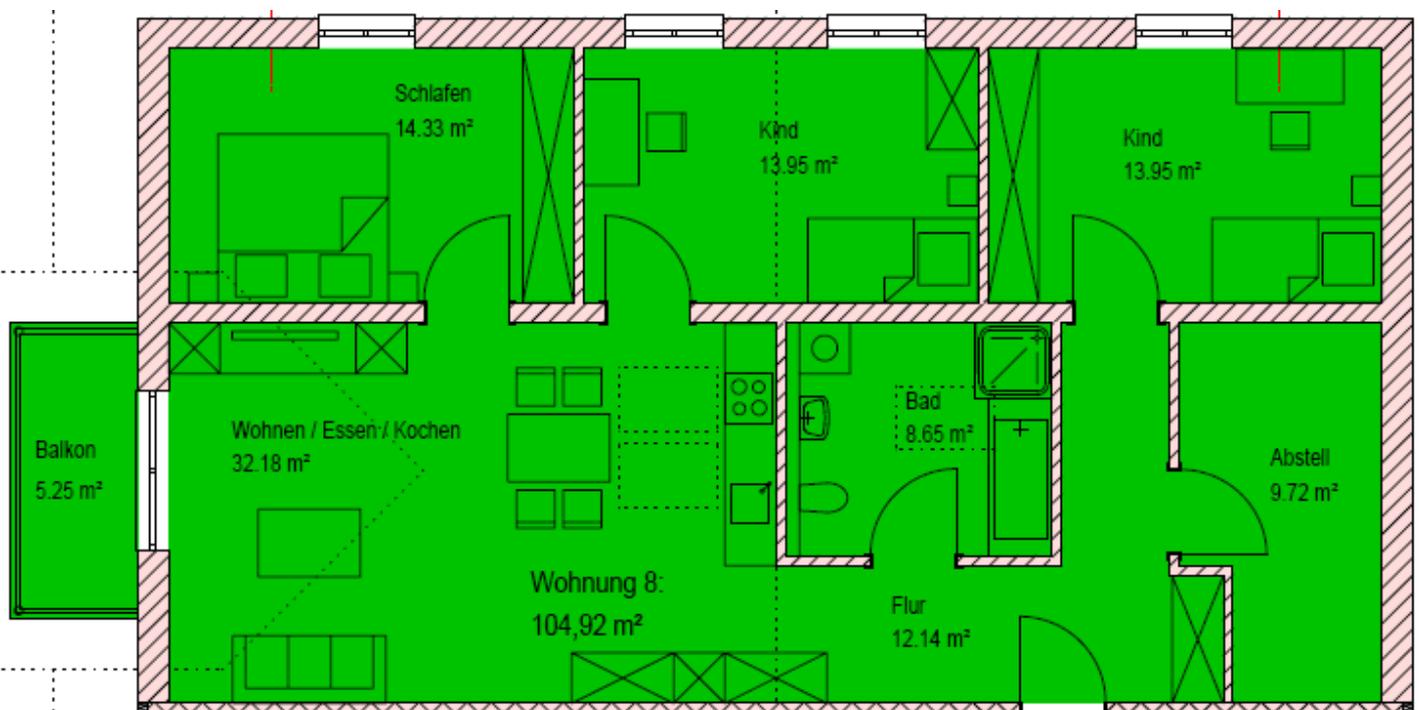
- \* 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkone
- \* 131,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
- \* 50,12 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)  
inkl. Flur/Garderobe
- \* 16,96 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- \* 16,02 m<sup>2</sup> Kinderzimmer 1
- \* 21,37 m<sup>2</sup> Kinderzimmer 2
- \* 9,14 m<sup>2</sup> Bad mit Badewanne, Dusche, WC,  
Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- \* 10,85 m<sup>2</sup> Abstellraum/Speis
- \* 6,92m<sup>2</sup> zwei Balkone

**für 624.055€**

# Wohnung 8 Dachgeschoss

**für 480.605€**

- \* 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkone
- \* 101,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in:
  - \* 31,18 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
  - \* 12,83 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
  - \* 13,95 m<sup>2</sup> Kinderzimmer 1
  - \* 12,45 m<sup>2</sup> Kinderzimmer 2
  - \* 8,56 m<sup>2</sup> Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
  - \* 12,14 m<sup>2</sup> Flur/Garderobe
  - \* 7,47 m<sup>2</sup> Abstellraum/Speis
  - \* 2,60 m<sup>2</sup> Balkone





### Ausstattungsmerkmale:

- Baukörper und Ausführung im KfW-QNG40 Plus Standard
- Dezentrale Lüftungsanlage zur Kontrollierten Wohnraumlüftung und Verbesserung der Wohnraumqualität
- Luftwärmepumpe zur umweltfreundlichen und energieeffizienten Wärmeerzeugung.
- Photovoltaikanlage (PV) mit Speicher für Nachhaltige Energiegewinnung und Optimierung der Eigenversorgung (Mieter-Strom-Modell: Eigenverbrauch der erzeugten PV-Energie für Mieter, wodurch die Stromkosten gesenkt werden können)
- Vorrichtung für Wallboxen zum Laden von E-Autos
- Elektrische Rollos an allen Fenstern, individuell steuerbar
- Elektrische Dachfenster inkl. Rollos für eine bequeme Bedienung und optimale Lüftungsmöglichkeit
- Bauliche Qualität und Innenausstattung, Innenputz in allen Wohnungen aus Kalkputz – welcher für ein gesundes Raumklima sorgt und Feuchtigkeit reguliert
- Außenwände aus hochwärmedämmenden Ziegeln mit einer Wärmeleitfähigkeit von nur 0,065 W/(mK), was eine optimale Dämmung gewährleistet
- Außenputz aus Kalk-Zementputz, der für eine hohe Witterungsbeständigkeit und Langlebigkeit sorgt
- Sprechanlage für Sicherheit und Kommunikation der Bewohner
- Vorbereitung für einen Aufzug, sodass ein KfW-QNG40 Plus Standard erfüllt wird und eine spätere barrierefreie Erschließung der Wohnungen vorbereitet ist (Aufzug im Kaufpreis nicht enthalten – kann optional gegen Aufpreis erworben werden)
- Diese Ausstattungsmerkmale gewährleisten eine moderne, energieeffiziente und komfortable Wohnklima für den Bewohner und reduziert nachhaltig die Betriebskosten

**Die Wohnanlage ist projektiert und verfügt über einen genehmigten Bauplan, ein Energieausweis oder eine Energieberechnung liegt aktuell noch nicht vor.**

**\*\*\*Die Gebäude Energieeffizienz und Bauausführung ist nach KfW-QNG40 Plus Standard geplant\*\*\***

## Bedarfsausweis:

(Energieausweis wird gerade noch erstellt)

- Baujahr Wohngebäude: 2025
- Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Luftwärmepumpe

\*zum Kaufpreis muss ein Stellplatz oder und ein Carport mit gekauft werden.

- Insgesamt 5 Carports zu je 12.500€
- Insgesamt 10 Stellplätze zu je 7.500€

## Weitere Informationen für den Kaufinteressenten:

Beim Kauf einer Immobilie fallen für den Käufer zusätzlich zum Kaufpreis folgende Kaufnebenkosten an: Notargebühren 1,5%, Grunderwerbsteuer 3,5%, inkl. MwSt. Diese Kaufnebenkosten werden jeweils vom notariellen Kaufpreis berechnet)

**Diese Immobilie erwerben Sie als Käufer ohne zusätzliche Käuferprovisionen oder Maklerprovision (direkt vom Bauträger)**

*Sie haben bereits eine Immobilie und wollen diese verkaufen? Herr Galleitner ist Ihnen gerne behilflich und steht Ihnen unter Telefon: 0157-50168451 zur Verfügung*





## Mikrolage und Standortqualität von Neuötting:

Die Stadt Neuöttinger bietet eine hervorragende Standortqualität. Der Stadtplatz ist von zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés umgeben, die eine lebendige und einladende Atmosphäre schaffen.

Die regelmäßigen Veranstaltungen und Märkte auf dem Stadtplatz von Neuötting sorgen für zusätzliche Entspannungsmomente.

# Eine lebenswerte Nachbarschaft, die alles Wünschenswerte bietet

Neuötting, eine malerische Stadt in Oberbayern, besticht durch ihre historische Altstadt und ihre attraktive Lage. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der B299 und ist nur wenige Kilometer von der Autobahn A94 entfernt, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Die Nähe zu Altötting, einem bedeutenden Wallfahrtsort, sorgt für zusätzlichen Besucherzustrom und wirtschaftliche Dynamik.

Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Die idyllische Umgebung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen Neuötting zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort.

