

VERKAUFSEXPOSÉ

Eigentumswohnung KFW 40 QNG in Reischach –
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 3-Zimmer- Eigentumswohnung mit Tiefgarage im Herzen von Oberbayern – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wohnungsaufteilung:

Erdgeschoss: Genießen Sie den Komfort einer 3-Zimmer-Wohnung jeweils mit eigener Terrasse oder Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss: Hier erwarten Sie eine stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, der zum Verweilen einlädt.

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.

Wohnungen:

Neubau

Wohnung 1 EG: 63,37m²

Wohnung 2 EG: 68,58m²

Wohnung 3 EG: 69,99m²

Wohnung 5 OG: 63,37m²

Wohnung 6 OG: 68,58m²

Wohnung 7 OG: 69,89m²

Sanierung

Wohnung 4 EG: 88,33m²

Wohnung 8 OG: 88,33m²

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie eine exklusive Gelegenheit zur Kapitalanlage in Reischach: Eine moderne Wohnanlage mit den KfW 40 Plus QNG Standard mit acht hochwertigen Wohneinheiten, Tiefgarage, Carports und Stellplatz, 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 Eggenfelden.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Zur Wohnanlage gehören 13 Tiefgaragenstellplätze, 2 Carports und 1 Stellplatz, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort bieten.

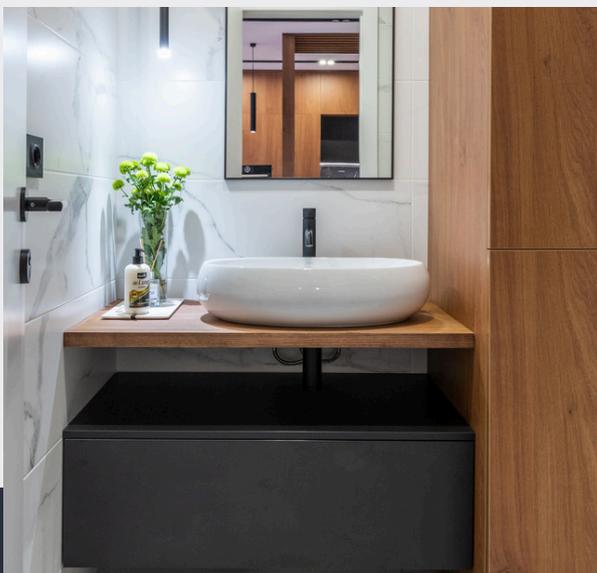
Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine zukunftssichere Immobilie zu investieren, die sowohl durch ihre Bauqualität als auch durch ihre Lage überzeugt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und sichern Sie sich Ihr Stück vom modernen Wohnkomfort in Reischach.

Kurz zusammengefasst:

- Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten
- 6 Neubauwohnungen in Ziegelmassivbauweise
- Bauausführung Effizienzhaus 40 QNG Plus Standard
- 2 Sanierungswohnungen in Ziegelmassivbauweise
- Bauausführung Effizienzhaus 40 EE mit je 37.500€ Förderung
- 4 x 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse (EG)
- 4 x 3-Zimmer Obergeschosswohnung mit Balkon (OG)
- 580,44 m² gesamte Wohnfläche der Wohnanlage
- 85 m² Nutzfläche
- 939 m² Grundstücksfläche
- 13 Tiefgaragenstellplätze
- 2 Carports
- 1 Stellplatz
- Böden: Fliesen, Laminat, Parkett, Vinyl (frei nach Bemusterung)
- weitere Innenausstattungen können noch vom Käufer ausgesucht werden
- Standard: Effizienzhaus QNG 40 Plus und Effizienzhaus 40 EE
- Fertigstellung: 31.09.2025

OHNE zusätzliche Käuferprovision...direkt vom Bauträger

Verschaffen Sie sich einen Überblick

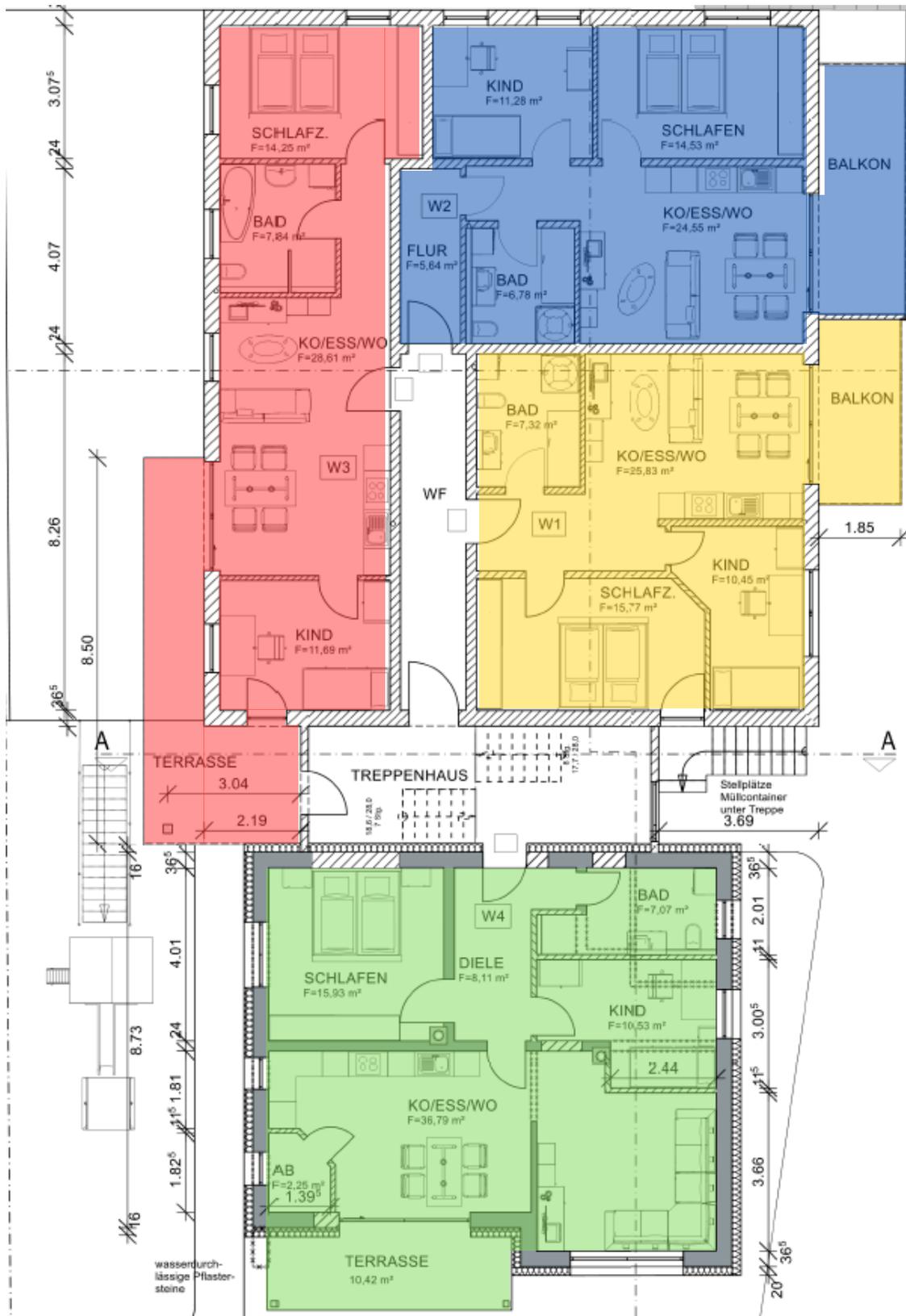




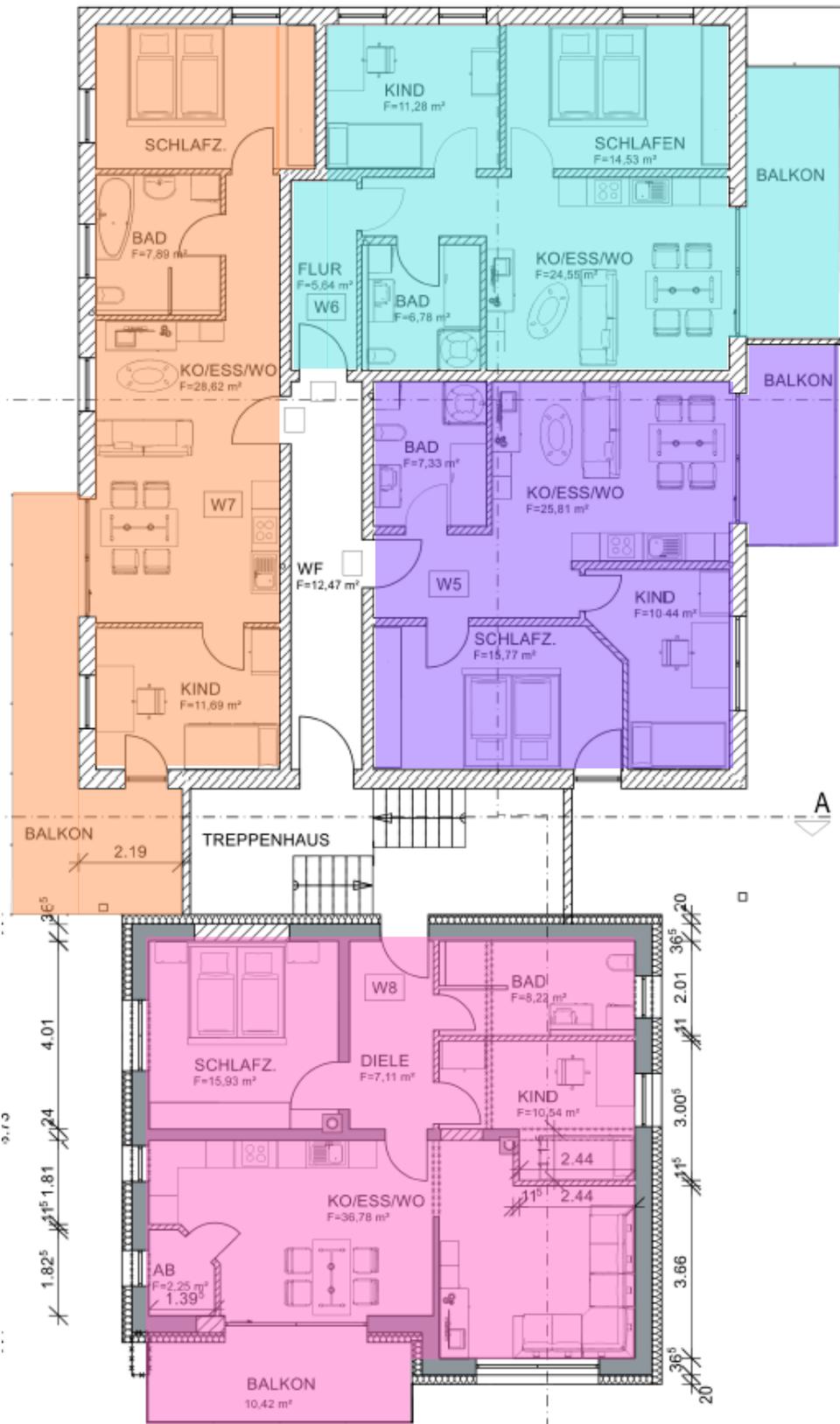
Nachhaltigkeit trifft Komfort:

Die Wohnanlage wird in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und erfüllt den KfW 40 QNG Plus Standard und KfW 40EE. 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.

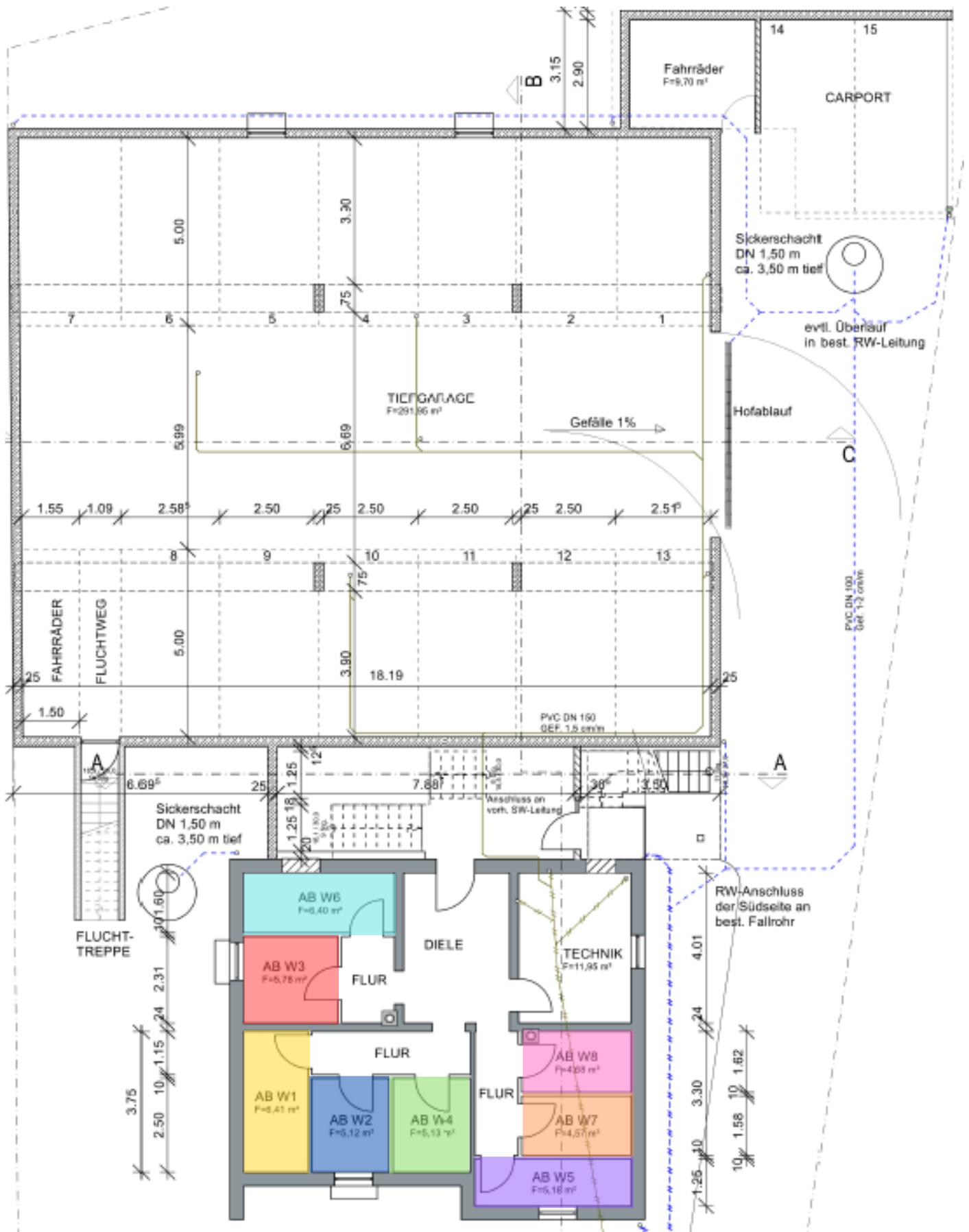
Die Grundrisse



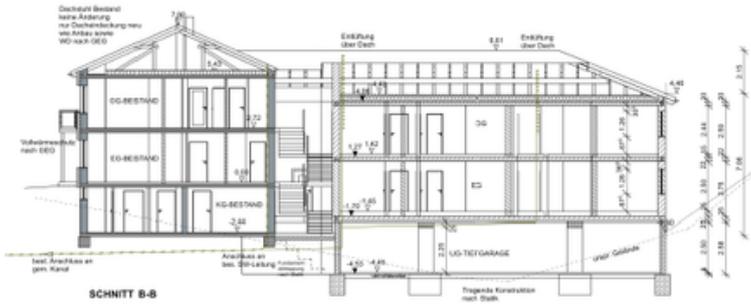
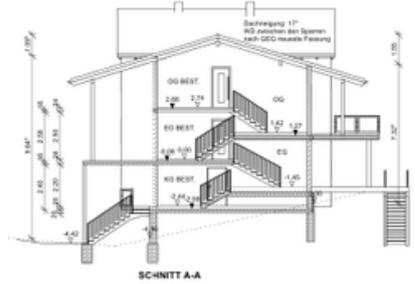
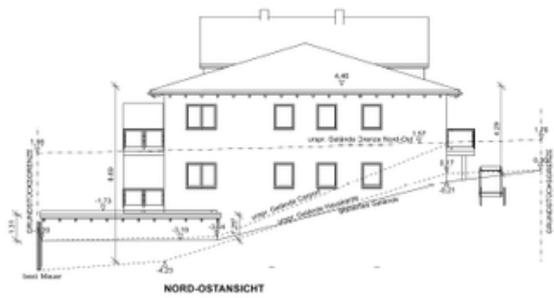
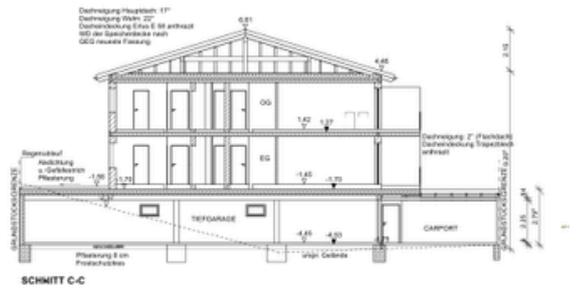
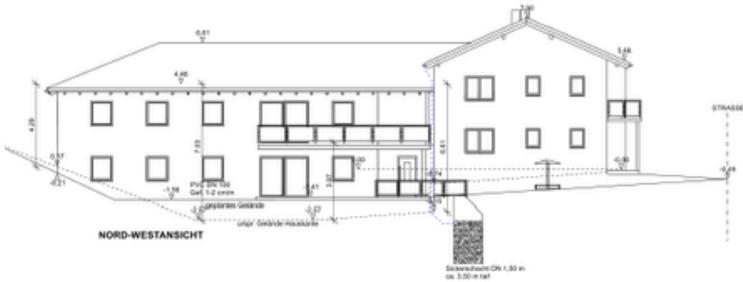
Erdgeschoss



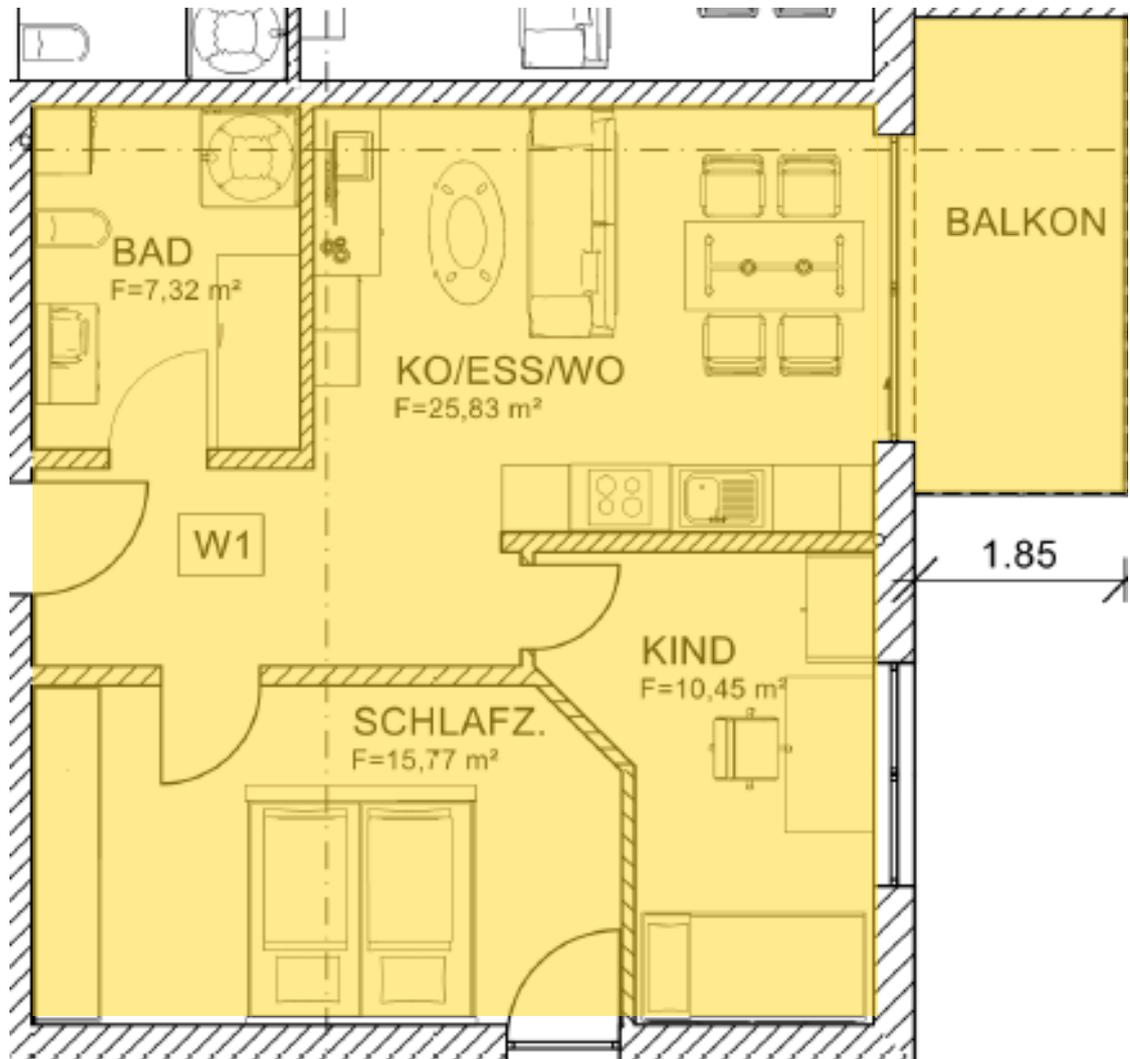
Obergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Wohnung 1 Erdgeschoss

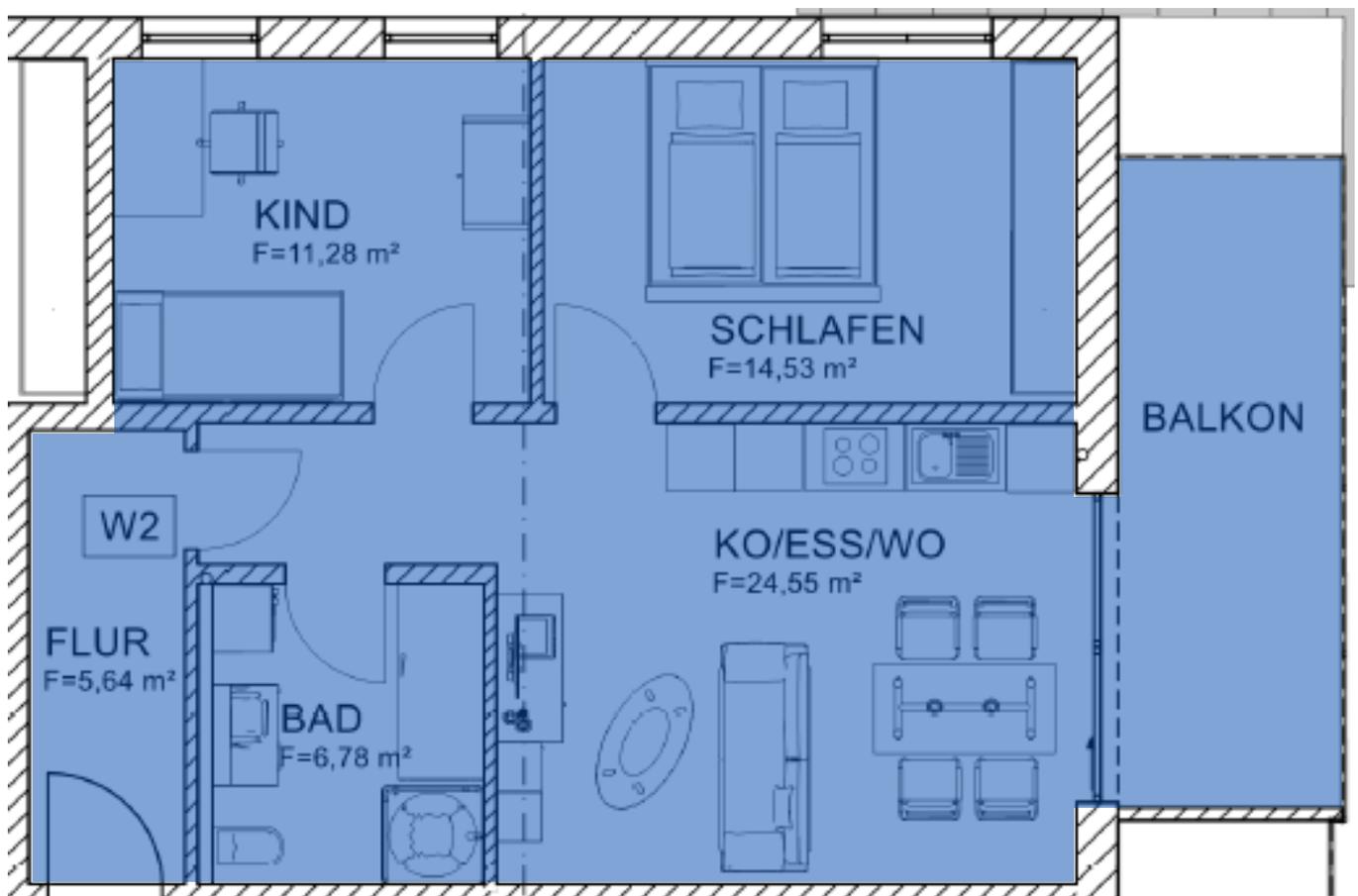
- * 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- * 63,37 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
- * 25,83 m² offener Wohnbereich mit Flur (Wohnen/Essen/Kochen/Garderobe)
- * 15,77 m² Schlafzimmer
- * 7,32 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- * 4,00 m² Balkon
- * 6,41 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)

für 285.165€

Wohnung 2 Erdgeschoss

für 308.601€

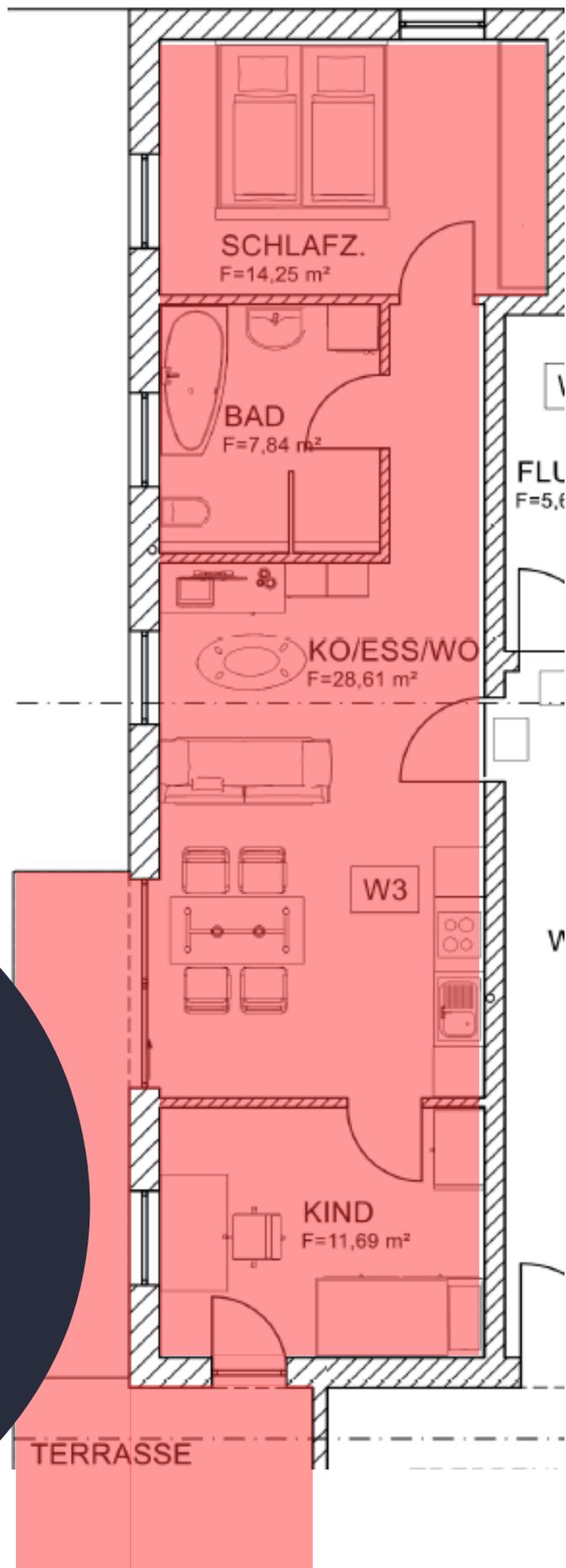
- * 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- * 68,58 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
 - * 25,44 m² offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
 - * 14,53 m² Schlafzimmer
 - * 11,28 m² Kinderzimmer
 - * 6,78 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
 - * 5,64 m² Flur/Garderobe
 - * 5,80 m² Balkon
 - * 5,12 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)



für 314.955€

Wohnung 3 Erdgeschoss

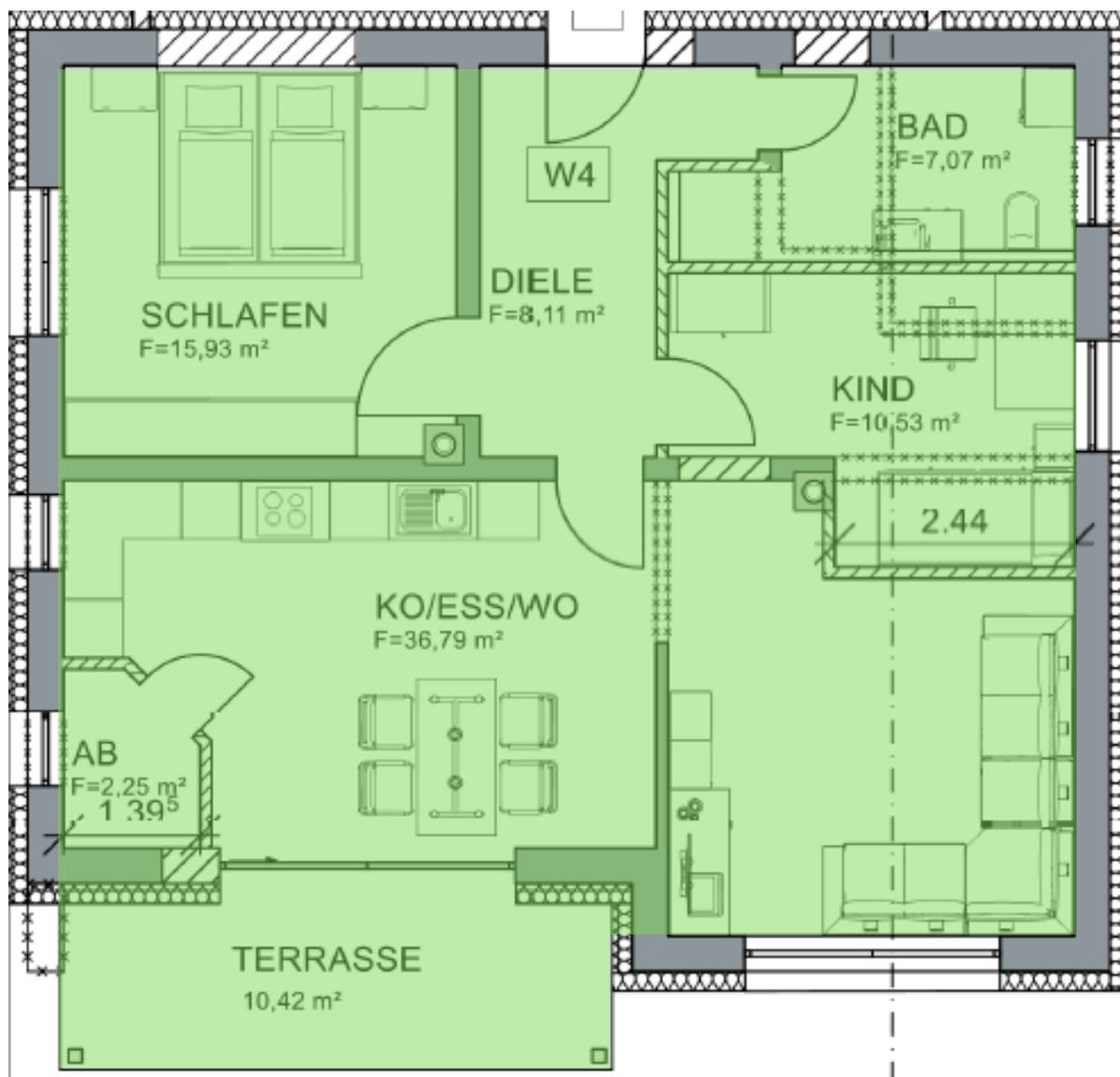
- * 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse
- * 69,99 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
- * 28,61 m² offener Wohnbereich mit Flur (Wohnen/Essen/Kochen/Garderobe)
- * 14,25 m² Schlafzimmer
- * 11,69 m² Kinderzimmer
- * 7,84 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- * 7,60 m² Terrasse
- * 5,78 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)



Wohnung 4 Erdgeschoss

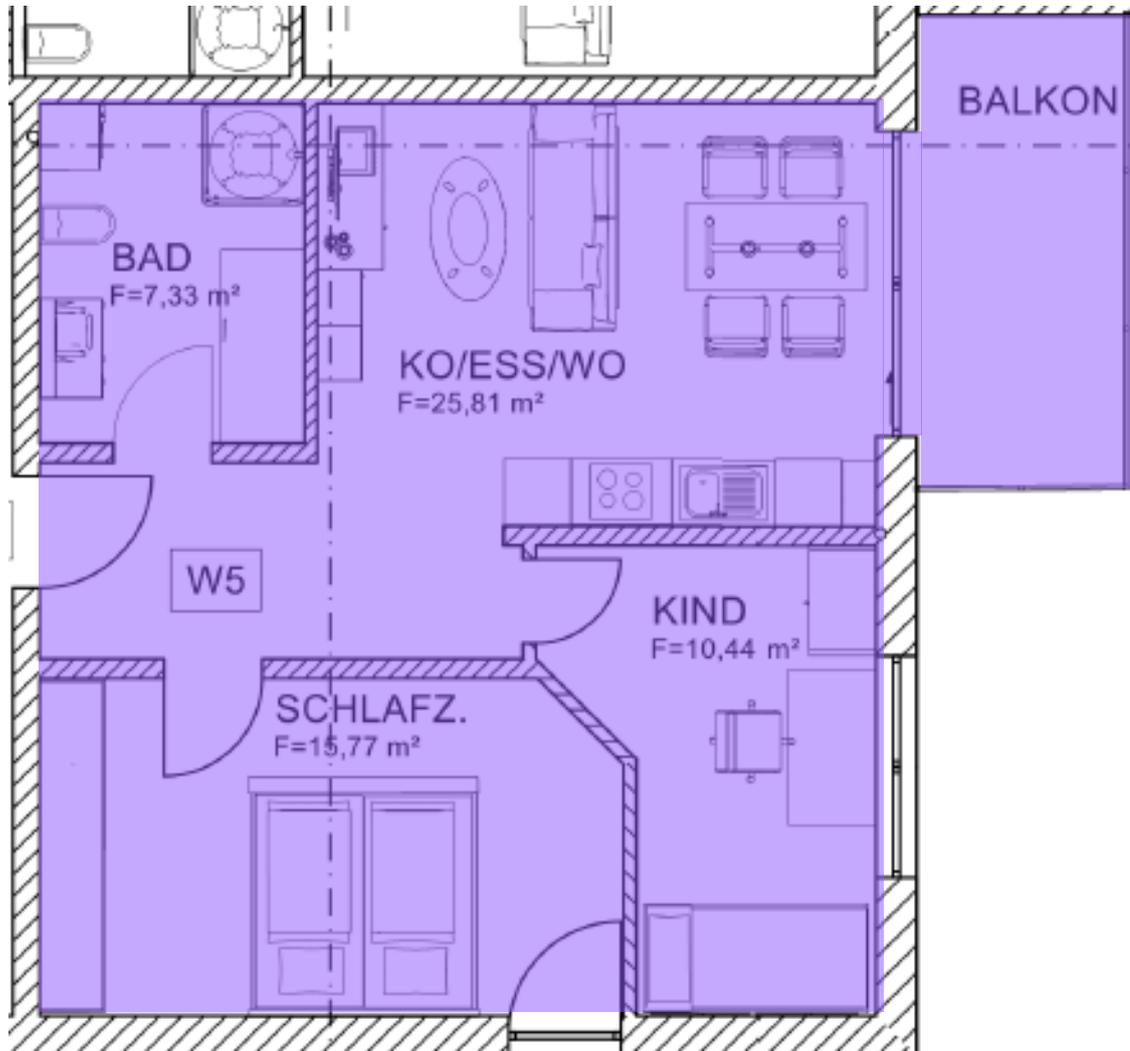
- * 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse
- * 88,33 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
 - * 36,78 m² offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
 - * 15,93 m² Schlafzimmer
 - * 10,54 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
 - * 7,11 m² Flur/Garderobe
 - * 2,25 m² Speis
 - * 7,50 m² Terrasse
 - * 5,13 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)

397.485€
-37.000€
für 359.985€



Galleitner Immobilien / Ihr Ansprechpartner: Heinz Galleitner

Mobil: 0 157 / 501 684 51 / E-Mail: immobilien.galleitner@gmail.com / Website: www.immobilien-galleitner.de



Wohnung 5 Obergeschoss

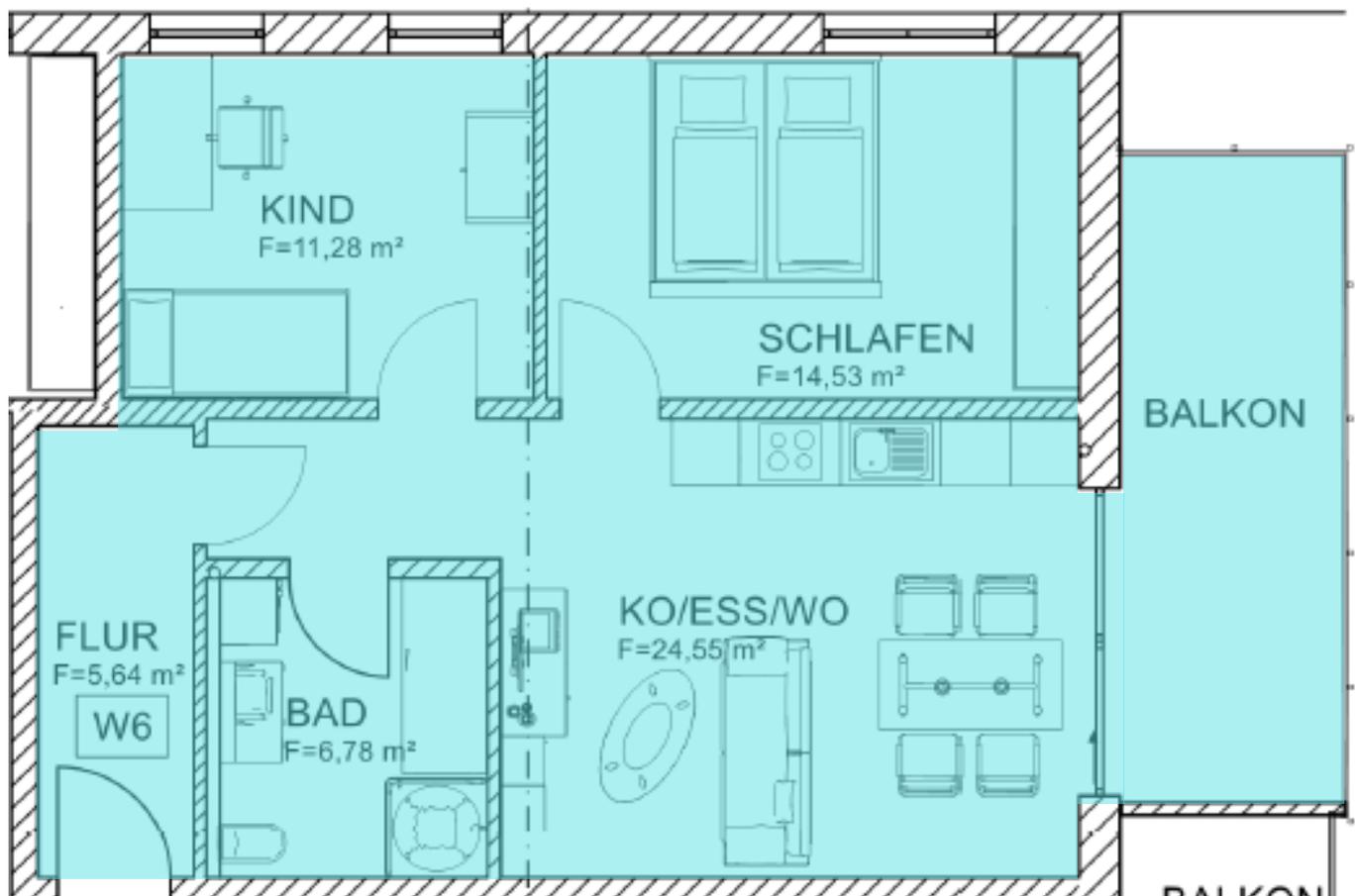
- * 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- * 63,37 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
- * 25,83 m² offener Wohnbereich mit Flur
(Wohnen/Essen/Kochen/Garderobe)
- * 15,77 m² Schlafzimmer
- * 7,32 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken,
Waschmaschinenanschluss
- * 4,00 m² Balkon
- * 5,18 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung
(Nutzfläche)

für 285.165€

Wohnung 6 Obergeschoss

für 308.610€

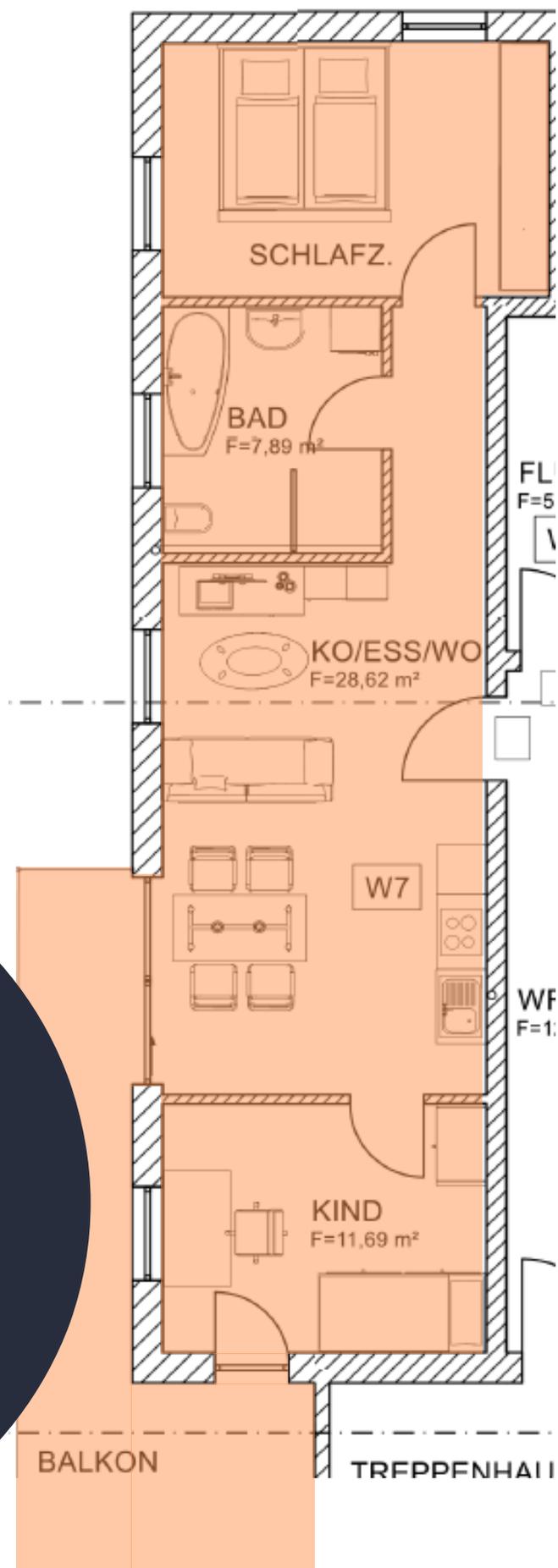
- * 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- * 68,58 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
 - * 25,44 m² offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
 - * 14,53 m² Schlafzimmer
 - * 11,28 m² Kinderzimmer
 - * 6,78 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
 - * 5,64 m² Flur/Garderobe
 - * 5,80 m² Balkon
- * 6,40 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)



für 314.505€

Wohnung 7 Obergeschoss

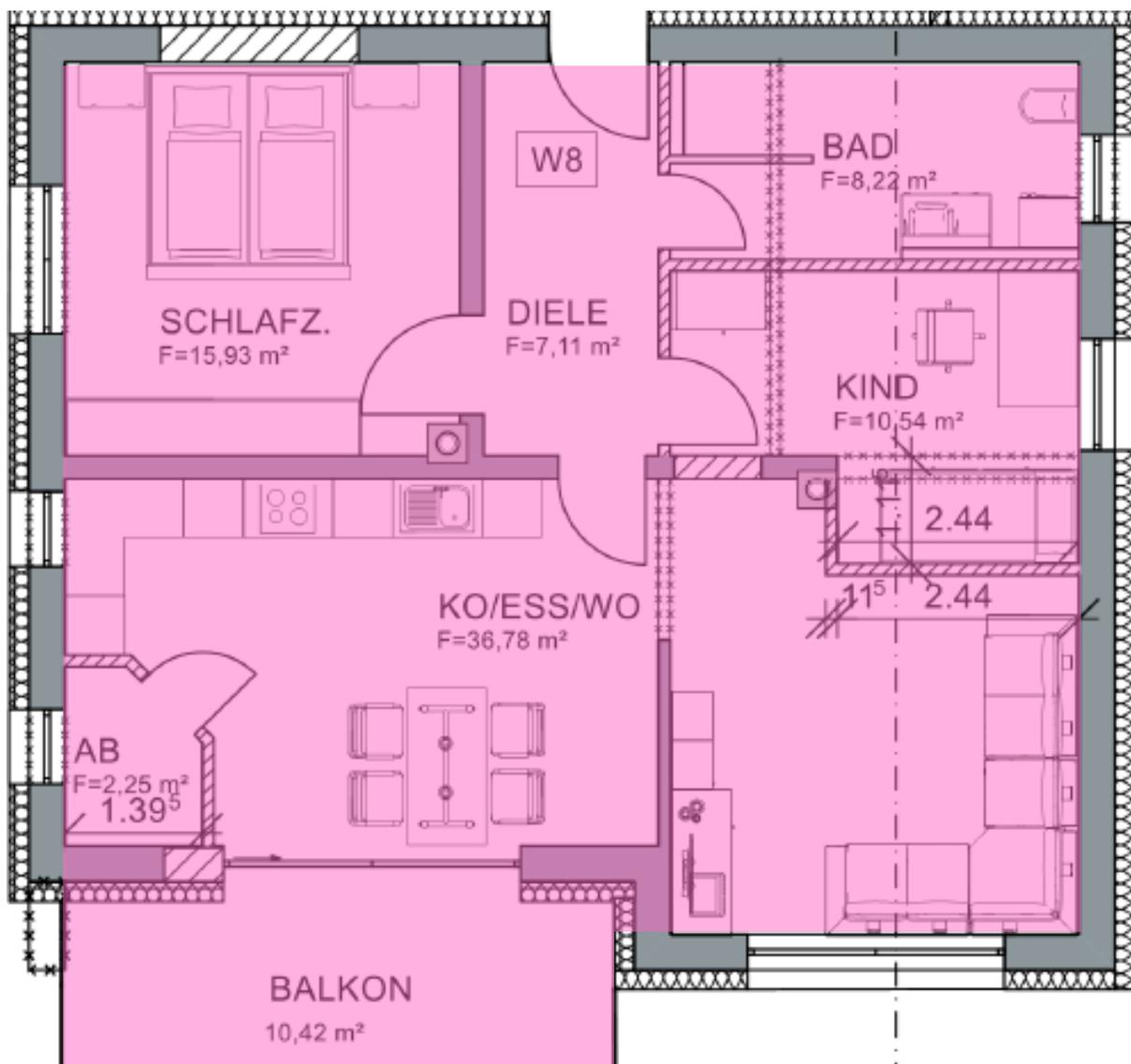
- * 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- * 69,89 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
 - * 28,61 m² offener Wohnbereich mit Flur (Wohnen/Essen/Kochen/Garderobe)
 - * 14,25 m² Schlafzimmer
 - * 11,69 m² Kinderzimmer
 - * 7,84 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
 - * 7,50 m² Balkon
 - * 4,57 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)



Wohnung 8 Obergeschoss

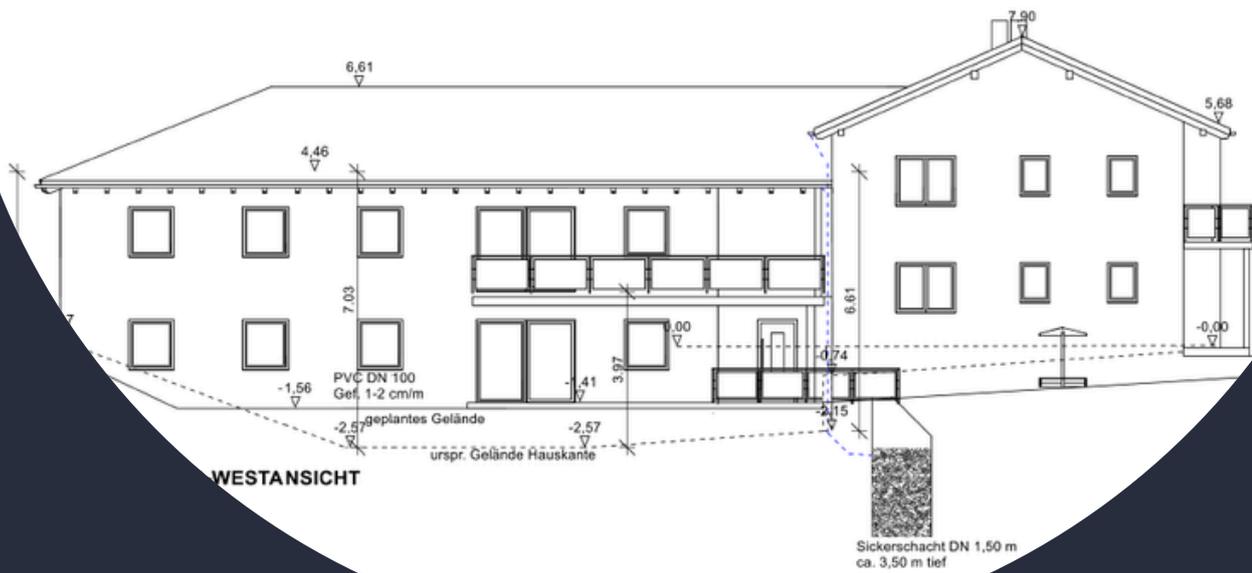
- * 3-Zimmer Wohnung mit Balkon
- * 88,33 m² Wohnfläche aufgeteilt in:
 - * 36,78 m² offener Wohnbereich (Wohnen/Essen/Kochen)
 - * 15,93 m² Schlafzimmer
 - * 10,54 m² Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
 - * 7,11 m² Flur/Garderobe
 - * 2,25 m² Speis
 - * 7,50 m² Balkon
 - * 4,68 m² Abstellraum außerhalb der Wohnung (Nutzfläche)

397.485€
-37.000€
für 359.985€



Galleitner Immobilien / Ihr Ansprechpartner: Heinz Galleitner

Mobil: 0 157 / 501 684 51 / E-Mail: immobilien.galleitner@gmail.com / Website: www.immobilien-galleitner.de



Ausstattungsmerkmale:

- Baukörper und Ausführung im KfW-QNG40 Plus Standard und KfW 40EE
- 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
- Bauliche Qualität und Innenausstattung, Innenputz in allen Wohnungen aus Kalkputz – welcher für ein gesundes Raumklima sorgt und Feuchtigkeit reguliert
- Außenwände Neubau aus hochwärmedämmenden Ziegeln mit einer Wärmeleitfähigkeit von nur 0,065 W/(mK), was eine optimale Dämmung gewährleistet
- Außenwände Sanierung aus Ziegeln mit einer Dämmung von 20cm, 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 Lift, sodass ein KfW-QNG40 Plus Standard erfüllt wird und eine spätere barrierefreie Erschließung der Wohnungen vorbereitet ist (Lift 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: 2024
- Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Luftwärmepumpe

*zum Kaufpreis müssen zwei Tiefgaragenstellplätze mit gekauft werden

- Insgesamt 13 Tiefgaragenstellplätze zu je 22.500€
- Insgesamt 2 Carports zu je 12.500€
- Insgesamt 1 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 Reischach:

Reischach, eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting, bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage, die besonders durch ihre idyllische Umgebung und gute Erreichbarkeit besticht. Das Ortszentrum von Reischach verfügt über die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter kleine Geschäfte, eine Bäckerei und ein Gasthaus.

In der nahen Umgebung laden weitläufige Felder, Wiesen und Waldgebiete zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein – ideal für Naturliebhaber und Familien. Größere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in den nahegelegenen Städten Altötting und Mühldorf am Inn in nur 10 bis 15 Minuten erreichbar. Reischach bietet eine ruhige Mikrolage, die sowohl die Natur vor der Haustür als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur vereint.

Eine lebenswerte Nachbarschaft, die alles Wünschenswerte bietet

Die Gemeinde Reischach hat ca. 2745 Einwohner (Stand: 01.01.2024) und liegt im Oberbayerischen Landkreis Altötting. Mit dem Auto erreichen Sie in ein paar Minuten die Stadt Altötting mit einer überregionalen Bedeutung als Wallfahrtort mit Gnadenkapelle. Die Gemeinde Reischach bietet Kindergarten, eine Schule sowie Freizeiteinrichtungen für Jung und Alt. Sämtliche Ärzte, Zahnärzte, Supermärkte für den täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder Auto bequem zu erreichen. Eine sehr gute Infrastruktur ist in der ca. 8,5 km entfernten Stadt Neuötting oder in der ca. 15 km entfernten Stadt Eggenfelden zu finden. Für Sonnenanbeter, Badebegeisterte und Familien gibt es einen sehr schönen Badensee in Perach ca. 7 km und einen Badensee in Marktl ca. 9,5 Km entfernt.

