

# EXPOSÉ

Mietwohnung Neuötting (Neubau 2024)



Gepflegte 3.Zi. Erdgeschosswohnung mit  
Terrassen, Stellplatz, Carport in zentraler Lage  
von 84524 Neuötting





## Gepflegte 3.Zi. Erdgeschosswohnung mit Terrassen, Stellplatz, Carport in zentraler Lage von 84524 Neuötting

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause in ruhiger und zentraler Lage?

Dann sind Sie bei dieser Wohnung genau richtig!

Wir bieten Ihnen in 84524 Neuötting, in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, eine schöne 3.Zi. Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Stellplatz und Carport an.

Die gepflegte Wohnung teilt sich auf in einen Wohn/Essen/Kochbereich mit 28,12 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer mit 14,73 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer mit 8,79 m<sup>2</sup>, Bad mit 8,93 m<sup>2</sup>, Flur/Garderobe mit 8,79 m<sup>2</sup>, Terrasse mit 2,44 m<sup>2</sup>. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Bäckerei, Schule und Kindergarten sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt und Sie wünschen eine Besichtigung?

Dann rufen Sie uns an und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

## Lage:

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 Besucherstrom 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. Der Stadtplatz von Neuötting ist das pulsierende Herz der Stadt und bietet eine hervorragende Standortqualität für Ihr Geschäft. Die zentrale Lage und die historische Architektur ziehen sowohl Einheimische als auch Touristen an. 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 sorgen für zusätzliche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

## Mietpreis:

- Kaltmiete im monatlich: 1030,00€
- Betriebskosten Vorauszahlung monatlich: 150,00€
- Mieterstrom über PV-Anlage Vorauszahlung monatlich: 70,00€
- Stellplatz monatlich: 25,00€
- Carport monatlich: 45,00€
- Gesamtkosten inkl. Stellplatz und Carport monatlich: 1320,00€
- Kautions: 2060,00€ (zwei Kaltmieten)

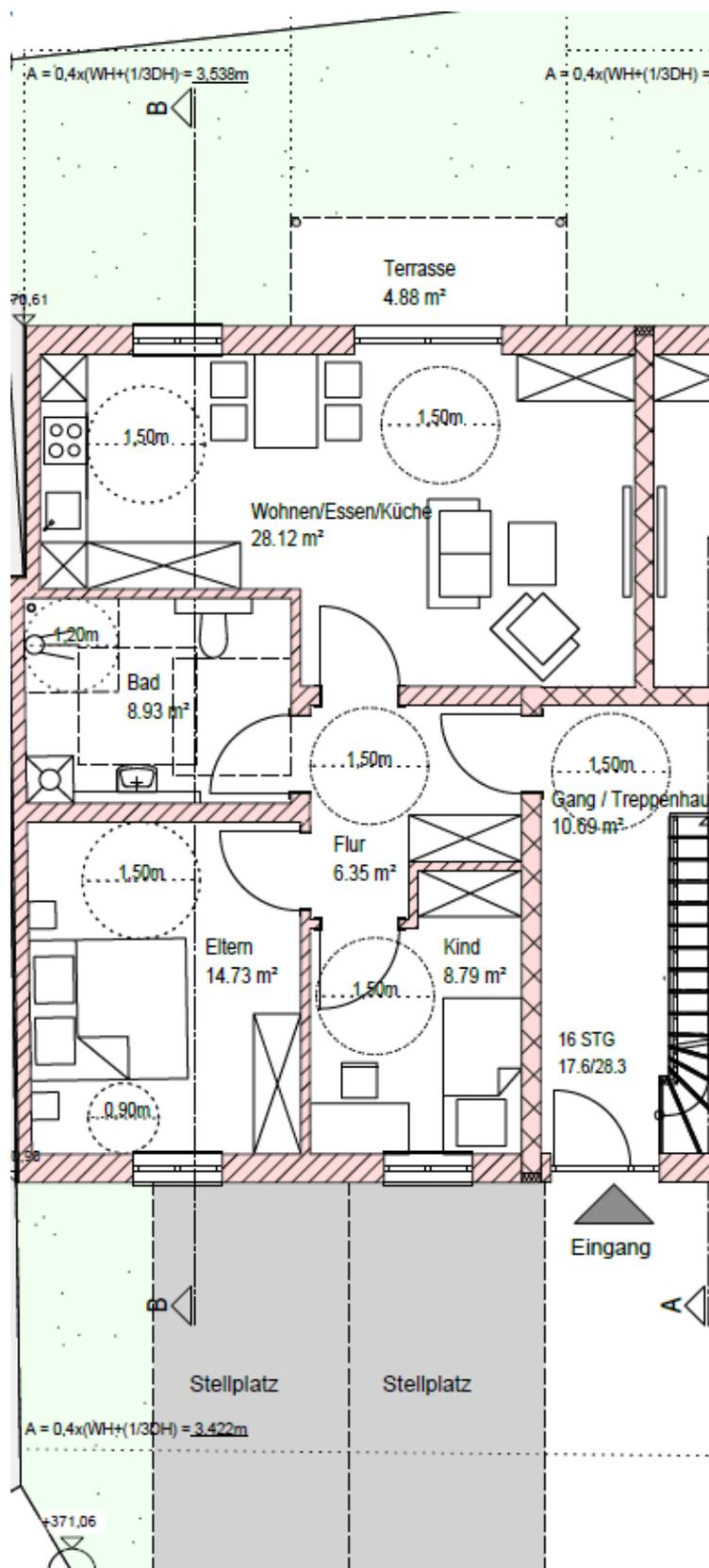
## Kurz zusammengefasst:

- 3.Zi. Erdgeschosswohnung
- Baujahr: 2024
- Ziegelmassivbauweise - KfW40 Standard
- Wohnen/Essen/Kochen: 28,12m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 14,73m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 8,79m<sup>2</sup>
- Bad: 8,93m<sup>2</sup>
- Flur/Garderobe: 8,79m<sup>2</sup>
- Terrasse: 2,44m<sup>2</sup>
- Wohnfläche insgesamt: 71,8m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsraum Anteil: ca. 5m<sup>2</sup>
- Carport / Stellplatz
- Mietbeginn: nach Vereinbarung

# Verschaffen Sie sich einen Überblick



# Die Grundrisse



**Erdgeschoss**



## 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.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: **06.10.2034**

Registriernummer:

BY-2024-005356210

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Brunnhausgasse 21 84524 Neuötting		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2022		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	626,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Umweltwärme	Verwendung:	Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

mairhofer + partner Beratende Ingenieure mbB

Aubergstr. 39  
83352 Altenmarkt



<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

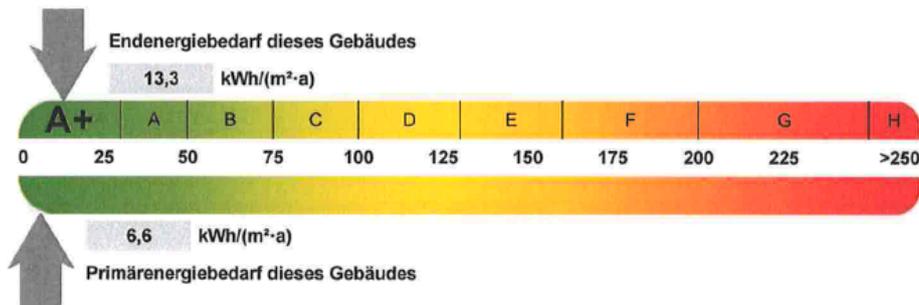
Registriernummer:

BY-2024-005356210

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 6,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 40,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,20 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

13,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

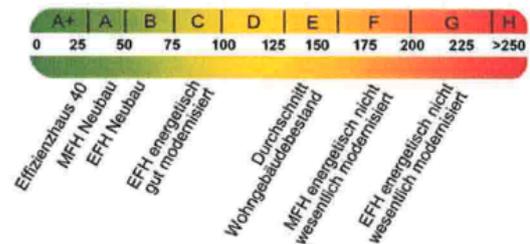
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	16,8 %	111,9 %
Geothermie und Umweltwärme	95,0 %	190,0 %
Summe:	111,8 %	301,9 %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

