

NEUBAU & PROVISIONSFREI: PENTHOUSE-FEELING, ELEGANTE 4-ZIMMER- DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GROSSER LOGGIA

Objekt: 2026-177_4 | 83278 Traunstein
1.424.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-177_4
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca 157,89 m ²
Nutzfläche	ca 172,85 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
PLZ	83278
Ort	Traunstein
Etage	3
Kaufpreis	1.424.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	Rohbau
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	6,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	24.06.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Ganz oben im Haus Therese, bequem mit dem Aufzug erreichbar: Diese Dachgeschosswohnung mit ca. 157,89 m² Wohnfläche verbindet die Ruhe einer gewachsenen Hanglage mit dem Blick über Traunstein bis in die Berge.

Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit zusammen ca. 58 m². Raumhöhen bis 3,30 m, ein Kniestock von ca. 1,75 m und bodentiefe Fensterfronten schaffen ein Raumgefühl, das man beim Betreten sofort spürt. Direkt davor liegt die überdachte Loggia mit ca. 29,92 m² - Freisitz, Essplatz und Rückzugsort in einem.

Dazu kommen drei Schlafzimmer mit ca. 12,80 m², ca. 18,09 m² und ca. 20,17 m², ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein großzügiger Eingangsbereich mit ca. 16,66 m². Ein Grundriss, der ebenso für Familien wie für Paare mit Arbeits- und Gästezimmer funktioniert.

Gebaut wird in massiver Ziegelbauwei-

se im EH-40-Standard mit angestrebtem Qualitätssiegel QNG-Plus - attraktive KfW-Förderkonditionen und Steuervorteile sind damit möglich. Zur Ausstattung gehören Eichenparkett, großformatige Fliesen, Fußbodenheizung, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung und elektrisch gesteuerte Raffstores. Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox-Vorbereitung sowie Bike- und Storage-Units ergänzen das Angebot.

Nur elf Eigentumswohnungen auf zwei Häusern: Das Ensemble bleibt ruhig und privat. Klinikum, Supermarkt, Gymnasium und Bahnhof liegen wenige Gehminuten entfernt, der Stadtplatz ca. 1,5 km, der Autobahnanschluss Richtung München und Salzburg ca. 6 km, der Chiemsee ca. 10 km.

Individuelle Sonderwünsche bei Ausstattung und Grundriss sind in der aktuellen Bauphase noch möglich. Vereinbaren Sie einen Termin; wir zeigen Ihnen Lage und Pläne im Detail.

Lage

Am Guntramshügel entsteht ein kleines Wohnensemble. Die ruhige Umgebung verbindet hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Dank der zentralen Lage sind die Wege kurz: Das Klinikum Traunstein ist nur ca. 500 m entfernt, ein Supermarkt in ca. 600 m, Apotheke und Gymnasium jeweils in rund 800 m erreichbar. Der Campus der Technischen Hochschule entsteht ebenfalls in nur ca. 800 m Entfernung. Bahnhof und Berufsschule liegen in ca. 1 bis 1,2 km, der historische Stadtplatz in ca. 1,5 km. Der Autobahnanschluss Salzburg/München ist in ca. 6 km erreichbar – Salzburg liegt in ca. 35 km, München bequem über die A8. Mit dem Chiemsee (ca. 10 km), dem Hochfelln (ca. 12 km) und dem Waginger See (ca. 16 km) warten gleich mehrere Ausflugsziele vor der Haustür.

Traunstein ist eine der lebenswertesten Städte Oberbayerns. Die Kreisstadt im Chiemgau verbindet eine lebendige Stadtkultur mit einer Naturkulisse aus Bergen, Seen und Wäldern. Mit rund 22.000 Einwohnern bietet die Stadt kurze Wege, persönliche Atmosphäre und gleichzeitig ein vollständiges Angebot an Schulen, Einkauf, Kultur und Gesundheitsversorgung. Der historische Stadtplatz, regionale Märkte und eine aktive Vereinsszene sorgen für echtes Gemeinschaftsgefühl. Per Bahn erreicht man München in rund einer Stunde, Salzburg in knapp 30 Minuten. Wer hier wohnt, gewinnt alles, was das Leben im Voralpenland ausmacht.

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,58 km
Dist. Grundschule (km)	0,67 km
Dist. Realschule (km)	0,97 km
Dist. Gymnasium (km)	0,54 km
Dist. Autobahn (km)	4,63 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,69 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,45 km
Dist. Bus(km)	0,43 km

Ausstattung

ENERGIE & HEIZUNG

- Energieeffizienzhaus 40 (EH-40)
- QNG-Plus Zertifizierung angestrebt
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Einzelraumregelung
- Elektrischer Handtuchheizkörper (Bad)
- Photovoltaikanlage
- Wohnungsübergabestation
- Funkablesung (Heizung & Wasser)

FENSTER & TUEREN

- Holz-Alu-Fenster
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Dreh-Kipp-Fenster
- Elektrische Raffstores (schienengeführt)
- Unterputzkästen für Raffstores
- Dachflächenfenster mit Außenbeschattung (Dachgeschoss)
- Holz-Alu-Wohnungseingangstür
- Weiße Innentüren (Röhrenspantüren)
- Edelstahl-Türdrücker

BOEDEN & WAENDE

- Eichenparkett (vollflächig verklebt, geölt)
- Keramikfliesen Bad/WC (60x60 cm)
- Kalkgipsputz innen
- Zementestrich mit Tritt- & Wärmedämmung
- Weiße Dispersionsfarbe
- Abgehängte Decken im Dachgeschoss

BADEZIMMER

- Stahleinbaubadewanne Kaldewei Puro (170x75 cm)
- Flachwannendusche Kaldewei Cayonoplan

- Glasduschtrennwand
- Wand-Tiefspül-WC spülrandlos
- WC-Sitz mit Softclose
- Keramikwaschtisch unterbaufähig
- Armaturen Ideal Standard Joy, Chrom
- Duschkopf Edelstahl (Ø 30 cm)

LÜFTUNG

- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Feuchtegesteuerte Einzelraumlüfter (Bad)
- Umluft-Dunstabzug (Küche)

ELEKTRO & KOMMUNIKATION

- Eigener Elektroverteiler pro Wohnung
- Multimedia-Rangierverteiler
- RJ45-Datenanschlüsse (mehrere Räume)
- TV-/Antennenanschlüsse
- Videosprechanlage mit Türöffner
- Gira S55 Schalterprogramm
- E-Mobility Vorrüstung (Tiefgarage)
- Lastmanagementsystem für Wallboxen

AUSSEN & GEMEINSCHAFT

- Aufzug (rollstuhlgeeignet)
- Tiefgarage mit Kipptoranlage
- Carport (3 Stellplätze)
- 11 Fahrradstellplätze
- Keller-/Lagerabteil pro Wohnung
- Storage-Unit in Tiefgarage (Fahrrad/Kinderwagen)
- Balkon / Terrasse / Loggia (je nach Lage)
- Außenwasseranschluss frostsicher
- Videobriefkastenanlage
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- Begrünte Gemeinschaftsflächen (heimische Pflanzen)

- Sickerfähiges Betonpflaster (Zufahrt)

Impressionen



Unverbindliche Visualisierung



Unverbindliche Visualisierung



Unverbindliche Visualisierung

Um den 3D-Rundgang zu starten, bitte hier klicken:



Grundriss

DACHGESCHOSS HAUS 1 THERESE

Wohnanlage in der
Theresienstraße 57, Traunstein

WE 04



Maßstab 1:100



Eingang	16,66 m²
Abstellraum	3,86 m²
WC	2,77 m²
Schlafen 1	12,80 m²
Essen/Kochen	25,47 m²
Wohnen	33,06 m²
Bad	10,05 m²
Schlafen 2	18,09 m²
Schlafen 3	20,17 m²
Loggia 50% angerechnet	14,96 m²
Wohnfläche	157,89 m²

Diese Abbildung ist eine schematische Darstellung. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Zahlenangaben, Pläne und Baubeschreibung kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Alle Maße sind Circa-Maße nach gegenwärtigen Planstand. Die Grundrisse zeigen Einrichtungsvorschläge des Bauherrn. Die Lage bzw. Anordnung der technischen Ausstattung im Kellergeschoss ist beispielhaft und kann sich im Bauverlauf ändern. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Änderungen und Irrtum vorbehalten. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um Rohbaumasse.



Legende	
KS	Kühlschrank
GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine
ALD	Außenluftdurchlass
HKV	Heizkreisverteiler
RR	Röhrrohr
EV	Elektroverteilung
FW	Frischwasserstation
	Rinne
	Terrassenplatten
	tragende Wand
	Leichtbauwand
	Fenster



Grundriss

Ihr Ansprechpartner



Herr Wolf Müller-Kittschau
Müller-Kittschau Immobilien

Mobil: +49 1601514795

E-Mail: wmk@mueller-kittschau.immobilien

Web: mueller-kittschau.immobilien

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Filiale Chiemgau
Aign 2 • 83370 Seeon-Seebruck
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittschau.immobilien
<http://mueller-kittschau.immobilien>

Filiale München
Grünwalder Str. 5 • 82064 Straßlach-Dingharting
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittschau.immobilien
<http://mueller-kittschau.immobilien>