

# Exposé

**Michel Riess**  
Geschäftsführer

RIESS IMMOBILIEN GmbH  
Poststraße 23  
D-83435 Bad Reichenhall

**tel** +49 (0) 86 51.76 71-0  
**mobil** +49 (0) 170.343 16 87

[info@riess-immobilien.com](mailto:info@riess-immobilien.com)

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen im schönen Bad Reichenhall



## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses – ruhig gelegen im Grünen und dennoch stadtnah. Bitte beachten Sie: Das Haus verfügt über keinen Aufzug.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und dem besonderen Charme. Vom hellen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf zwei Balkone – einer nach Osten, der andere nach Westen ausgerichtet. Genießen Sie morgens die ersten Sonnenstrahlen und abends die letzten – ganz nach Ihrem Geschmack.

Die angrenzende, kompakte Küche bietet ebenfalls Zugang zum Ostbalkon – ideal für ein Frühstück an der frischen Luft. Das ruhige Schlafzimmer mit großem Fenster bietet viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Grüne.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Im Flur findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe.

Aktuell wird die Wohnung als Ferienwohnung vermietet – diese Nutzungsmöglichkeit besteht weiterhin, was sie auch für Kapitalanleger interessant macht.

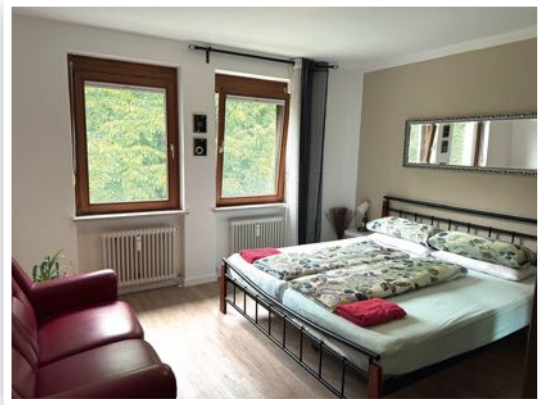
Die Möblierung kann auf Wunsch abgelöst werden.

Zur Wohnung gehören des Weiteren:

- ein Kellerabteil
- eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit separatem Anschluss für jede Wohnung sowie ein Trockenraum

## Zahlen & Daten – kurz & knapp

- 2-Zimmer-Wohnung
- 2. Obergeschoß ohne Lift
- Wohnfläche: ca. 52,10 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1980
- Keller: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Wohngeld
- Rücklage
- Energieverbrauch 128,8 kWh(m<sup>2</sup>\*a) 2002 Gas
- Provision: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.



## 2. Obergeschoß

