



EXKLUSIV ZUM VERKAUF

3 Wohnungen und Indoor-Pool

Traumhafte Lage · Rauschbergstraße 21, 83365 Nußdorf

1.298.000.- €

DAS OBJEKT

Mehrgenerationenhaus oder Eigennutzung und Vermietung.

Es handelt sich um ein außergewöhnlich schön gelegenes 3-Familienhaus in ruhiger Lage in einer gewachsenen Wohnsiedlung. Die 3 Wohneinheiten verfügen über attraktive Terrassen und Balkone. Ursprünglich nutzten wir einen Teil des Hauses selbst und vermieteten den anderen Teil. Mit wachsender Familiengröße gaben wir die Vermietung auf und nutzen bis zu unserem Umzug das Haus mit vier Generationen.

Das gepflegte 3-Familienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1962 als Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten errichtet. Die beiden Wohnungen (W1 & W2) wurden 1977 nach Nordosten vergrößert. Im Jahr 1989 wurde ein einstöckiger Anbau (W3) errichtet, der 1995 um ein Obergeschoss ergänzt wurde. Das Haus wurde 2008 mit einer Biomasse Heizung für Hackschnitzel und einer Schwimmhalle erweitert. 2020 wurden Wohnung 1 und 2 nochmals erweitert und im Zuge dessen umfassend saniert sowie technisch modernisiert. Die Biomasseheizung mit Hackschnitzeln, Solarthermie, Photovoltaik, teilweiser Fußbodenheizung sowie die Möglichkeit zur Kühlung im Sommer sorgen für hohen Wohnkomfort und ausgezeichnete Energiekosteneffizienz.

Schwimmhalle: (61,22 m²)

Der großzügige Indoor-Pool mit Freiformbecken bietet die Möglichkeit Bahnen zu schwimmen. Auf der südöstlichen Seite des Beckens befindet sich eine Tür zum Garten und eine breite Front mit Faltfenstern. Die Fenster können zur Seite geschoben werden und man genießt Badespaß in freier Natur. Zusätzlich verfügt die Schwimmhalle über eine elektrische Sauna und einen Ruhebereich. Die Dusche hat eine Intervallbrause, Regendusche, Schwallbrause und einen Kneippschlauch. Der Wellnessbereich wird durch ein separates WC abgerundet.



406

m² Wohnfläche

815

m² Grundstück

12

Zimmer

5

Stellplätze

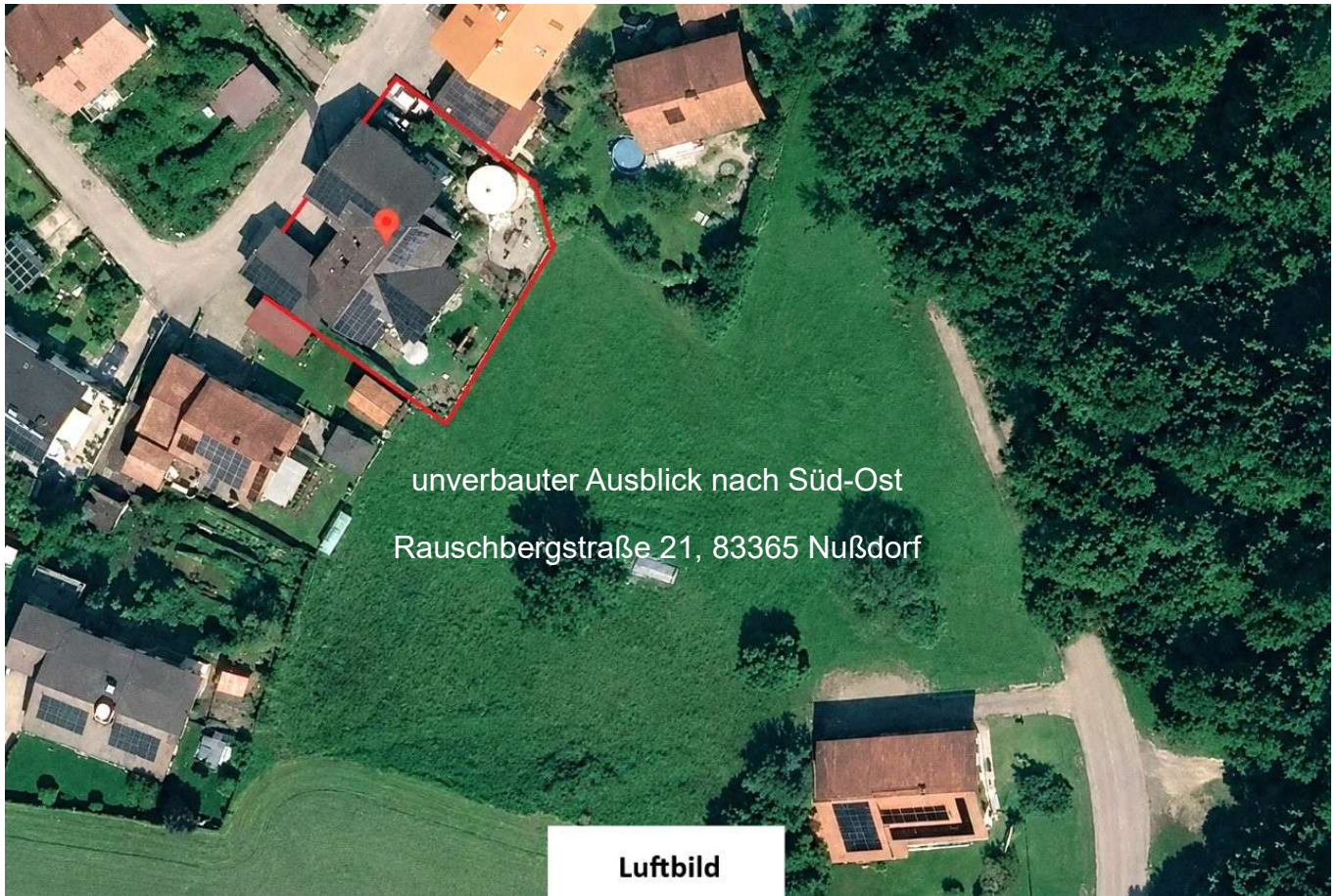
FAKTEN

Ausstattung

- ✓ Photovoltaikanlage mit 20 kWp und 10 kWh Speicher
- ✓ Biomasse Heizung für Hackschnitzel
- ✓ 4 Bäder
- ✓ 1 Schwimmhalle mit Becken 3m x 8m Sauna und Ruhebereich Dusche WC
- ✓ 2 Einbauküchen
- ✓ 2 Wintergärten
- ✓ Treppenlift für Wohnung 2 (kann problemlos rückgebaut werden)
- ✓ Grillplatz
- ✓ Teich mit Bachlauf
- ✓ Fahrradgarage
- ✓ 3 Sonnenterrassen
- ✓ Zweifach- und dreifach verglaste Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Sunscreen
- ✓ Einzelgarage und Doppelgarage mit großem Dachspeicher
- ✓ 2 Stellplätze
- ✓ Fußbodenheizung in allen Bädern und der Schwimmhalle
- ✓ Fußbodenheizung im Wohnzimmer (W1 & W2), Heizkörper in den restlichen Räumen
- ✓ Pavillon
- ✓ Einbauschränke
- ✓ Objektzustand: sehr gut
- ✓ Qualität der Ausstattung: hochwertig
- ✓ Bodenbeläge: Fliesen, Parkett
- ✓ Sanierung 2020
- ✓ Verkauf von privat: keine Käuferprovision

LAGE

Hier beginnt Zuhause.



Die Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage im Chiemgau mit unverbautem Blick nach Süd-Ost.

Hier verbindet sich naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden strategischen Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region.

Das Anwesen ist günstig gelegen durch die Nähe zur Kreisstadt Traunstein (4 km) und zum Wirtschaftsstandort Traunreut (7 km) und zwischen den Kulturzentren Salzburg (ca. 32 km) und Rosenheim (ca. 38 km).

Ein besonderes Highlight in der nahen Umgebung ist das bayerische Meer, der Chiemsee.

Für Berufspendler und Reisende ist die Lage ideal: Der Flughafen Salzburg (SZG) ist lediglich ca. 40 Minuten mit dem Auto entfernt und die A8 ist nur 11 km entfernt.

Die Gemeinde Nußdorf bietet eine hohe Lebensqualität mit einem charmanten dörflichen Charakter, während die exzellente Verkehrsinfrastruktur maximale Flexibilität im Alltag garantiert.

Kindergarten 2,4 km

Grundschule 3,2 km

Realschule 4,7 km

Gymnasium 5,5 km

Einkaufsmöglichkeiten 2,0 km

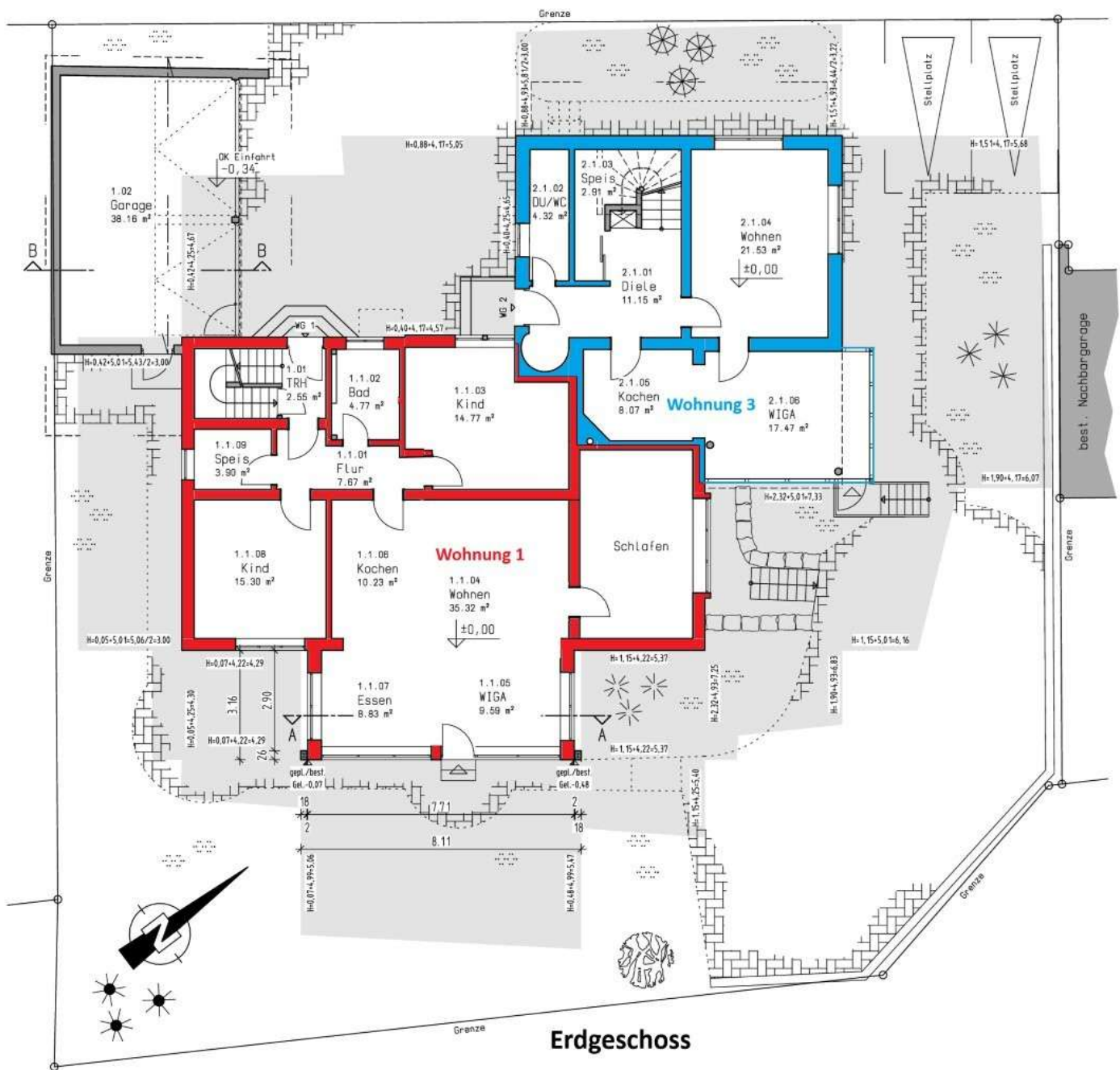
Fernbahnhof 5,5 km

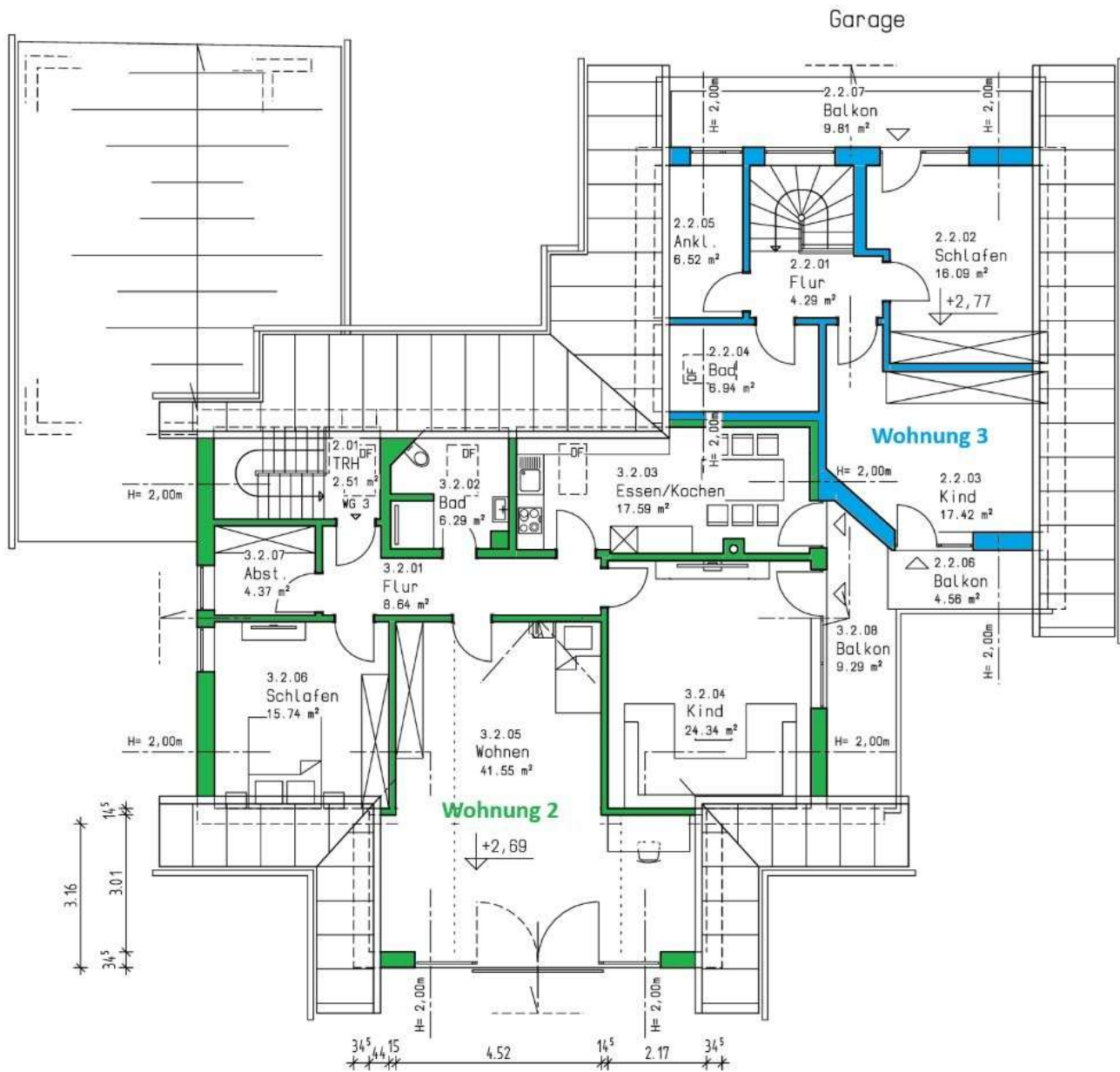
Bus 0,35 km

ENERGIE

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	D
Endenergieverbrauch	124,4 kWh/(m²·a)
Heizungsart	Biomasse
Baujahr	1962





Obergeschoss



Keller und Schnitt

BILDER

Außenbereich



Ansicht aus Süd-Ost - Frühstück mit der Morgensonne



Ansicht aus Süden (mit KI freigestellt)

BILDER

Außenbereich



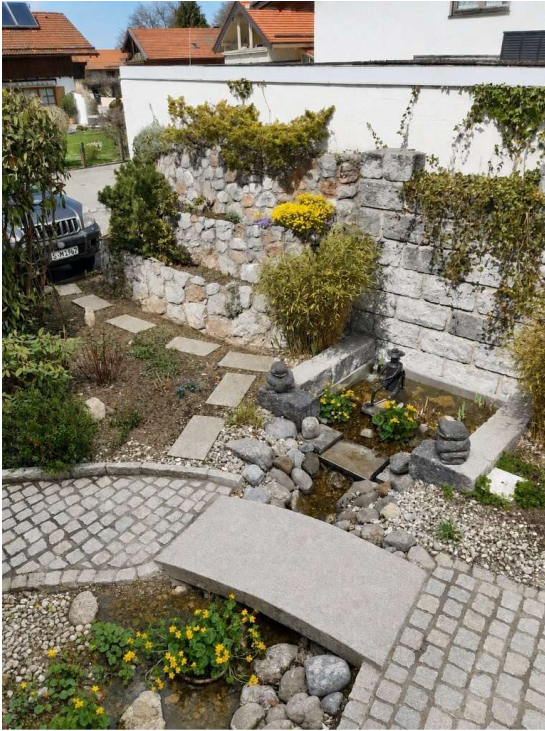
Ansicht aus Norden



Garten und Wintergarten Wohnung 3

BILDER

Außenbereich



Wohnung 3 - Bach



Wohnung 3 - Teich



Terrasse und Pavillon Wohnung 3

BILDER

Wohnung 1 - Wohnen



BILDER

Wohnung 1 - Küche



Wohnung 1 - Küche



Wohnung 1 - Küche

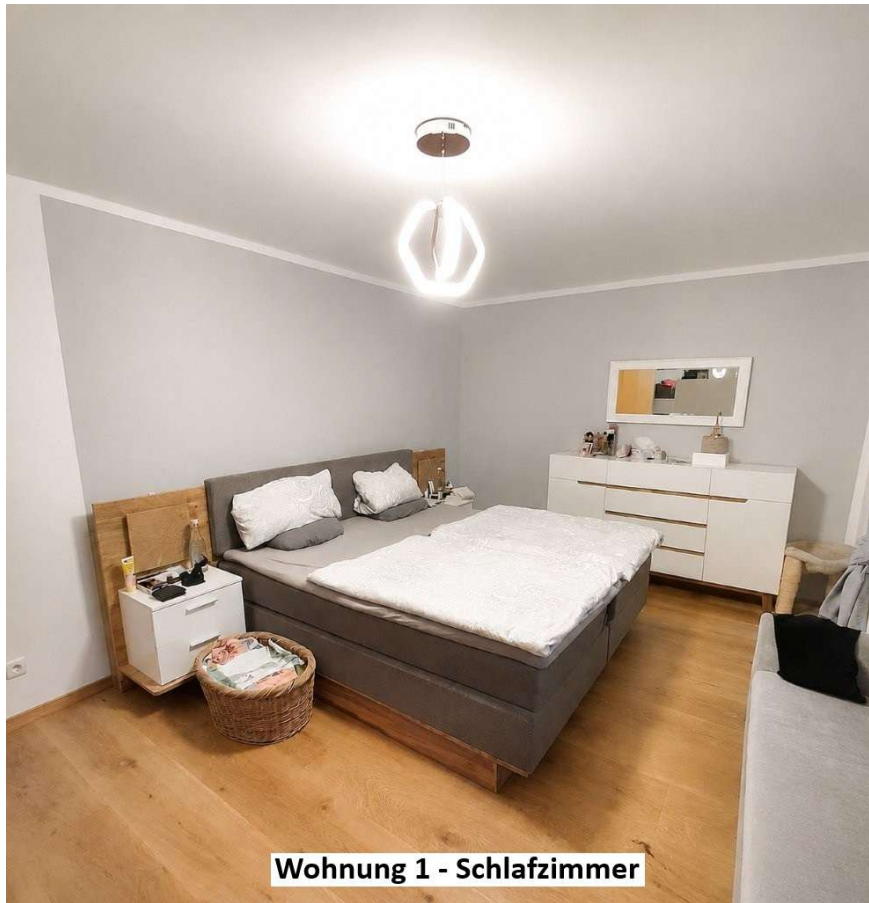
BILDER

Wohnung 1 – Bad



BILDER

Wohnung 1 – Schlafzimmer



BILDER

Wohnung 1 – Flur und Speisekammer



Wohnung 1 - Gang



Wohnung 1 - Speis

BILDER

Wohnung 1 – Kind 1



BILDER

Wohnung 1 – Kind 2



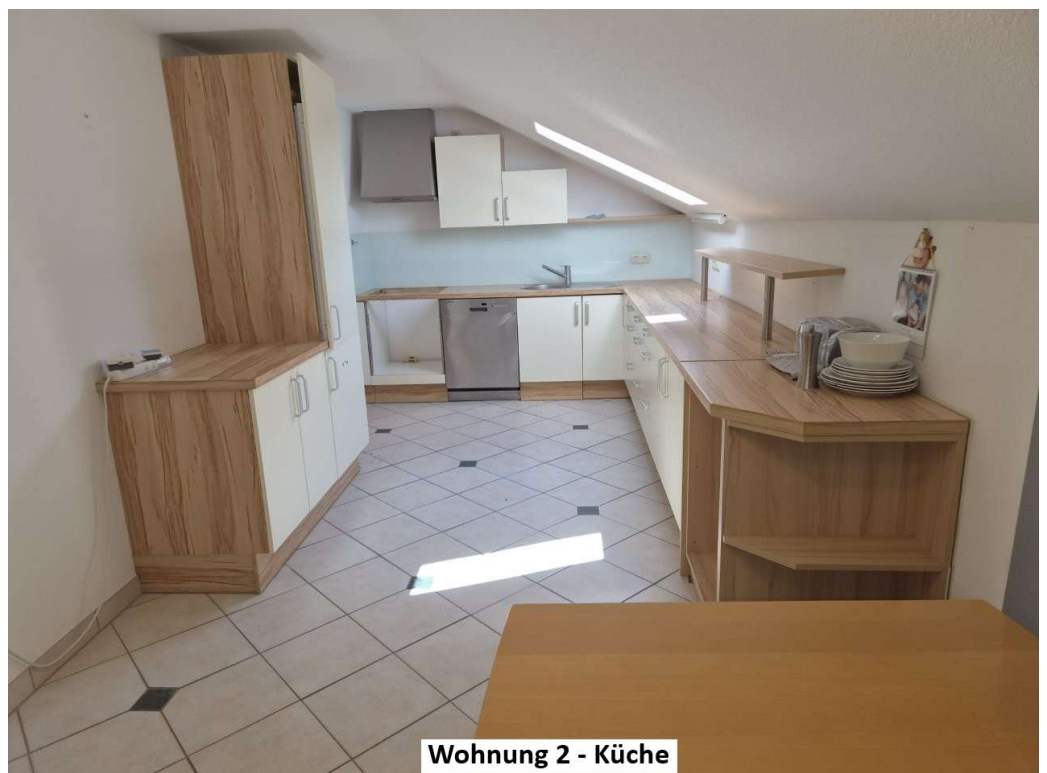
BILDER

Wohnung 2 - Wohnen



BILDER

Wohnung 2 - Küche



BILDER

Wohnung 2 – Bad



BILDER

Wohnung 2 – Schlafzimmer



BILDER

Wohnung 2 – Flur und Speisekammer



Wohnung 2 - Gang



Wohnung 2 - Speis

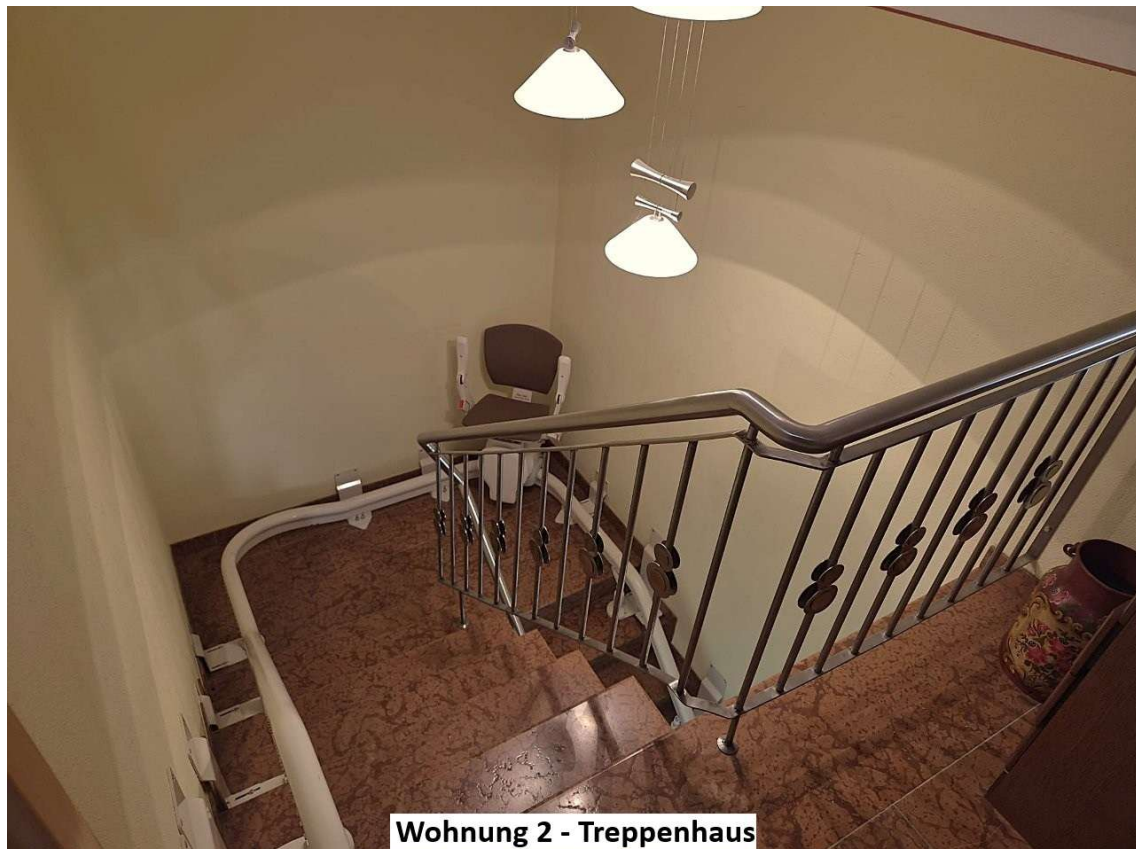
BILDER

Wohnung 2 – Kind



BILDER

Wohnung 2 – Balkon und Treppenhaus



BILDER

Wohnung 3 - Wohnen



BILDER

Wohnung 3 – Wintergarten und Küche



BILDER

Wohnung 3 – Bad EG



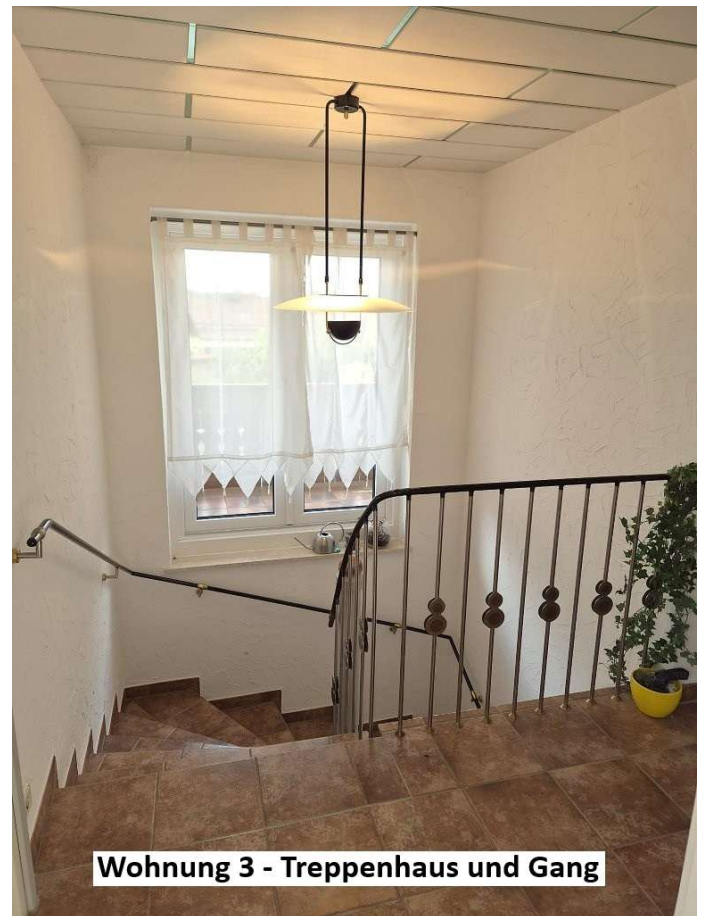
Wohnung 3 - Bad Erdgeschoß



Wohnung 3 - Treppenhaus und Gang

BILDER

Wohnung 3



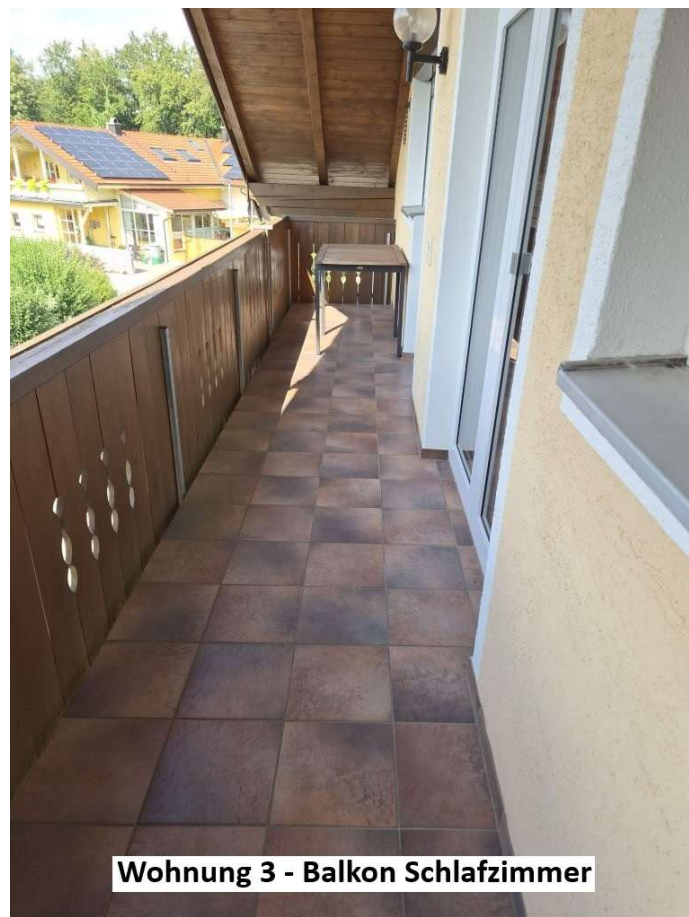
BILDER

Wohnung 3 – Schlafzimmer



BILDER

Wohnung 3 – Balkon 1 & Ankleide



BILDER

Wohnung 3 – Kind



Wohnung 3 - Kinderzimmer

BILDER

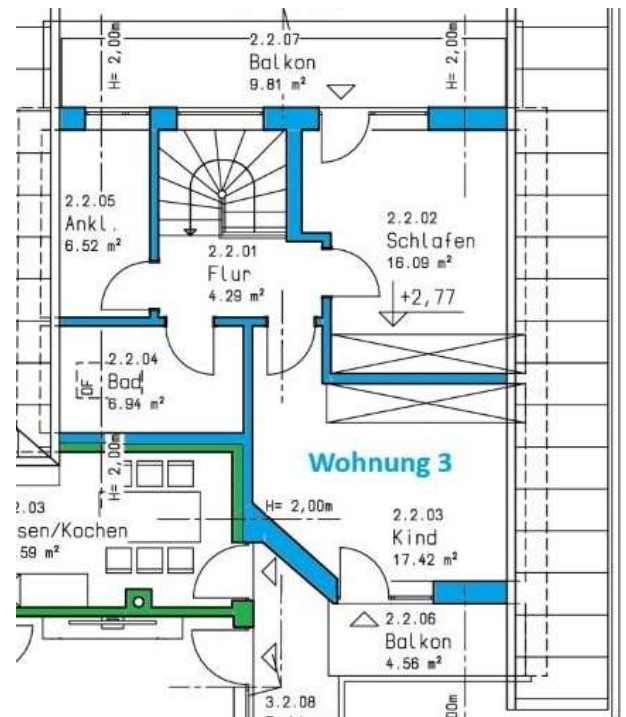
Wohnung 3 – Balkon und Bad OG



Kinderzimmer



Wohnung 3 - Bad Obergeschoß



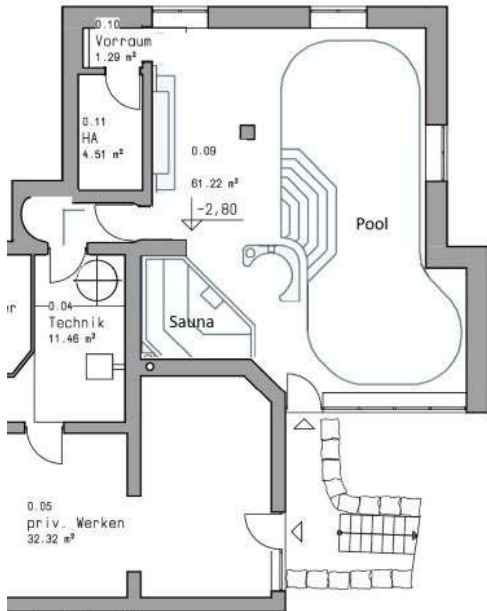
BILDER

Wohnung 3 – Bad OG



BILDER

Pool



Pool



Pool - Ruhebereich

BILDER

Pool



Pool



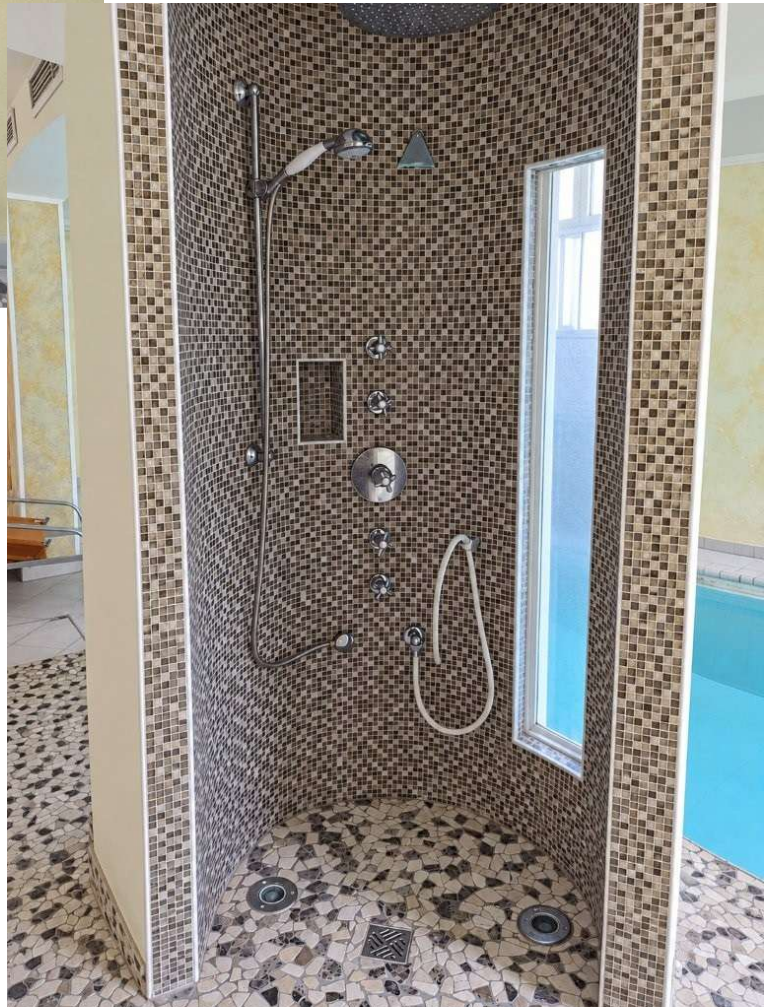
Pool - Ruhebereich

BILDER

Pool



Pool - Sauna



Pool - Dusche