



83666 Waakirchen

Neubau: Harmonisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und sonniger Südausrichtung zum Erstbezug



980.000 €

Kaufpreis

126,95 m²

Wohnfläche

151,98 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Miriam Hirschler
Tel.: +49 89 15 94 55-57
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,95 m²
Nutzfläche	151,98 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q4 2025
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	980.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.09.2033
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	14.8
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fluren und in der offenen Küche
- Holz-Aluminium-Fenster mit Alu-Vorsatzschale und 3-fach-Verglasung
- Große, bodentiefe Fensterfronten
- Hochwertiges Bad mit Marken-Sanitärausstattung, bodengleicher Dusche, Badewanne und Feinsteinzeugfliesen
- LED-Deckenstrahler im Bad, Flur und Küche
- Teilweise elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden
- Komfortable Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumthermostatsteuerung
- Effiziente Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Personenaufzug
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Fahrradabstellplätze im Außenbereich
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard



Beschreibung

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch einen individuellen, durchdachten Grundriss, die herrlich sonnige Südausrichtung und einen umlaufenden Balkon aus. Als Teil eines exklusiven Neubau-Ensembles, das – eingebettet in die idyllische Umgebung des Tegernseer Landes und verbindet oberbayerische Wohntradition mit zeitloser Modernität. Ein Lift sorgt für einen bequemen Zugang.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über eine Fläche von ca. 128 m². Der Eingangsbereich wird durch ein Gäste-WC und eine Hauswirtschaftsnische mit Waschmaschinenanschluss ergänzt. Im Mittelpunkt dieser Wohnung steht ein komfortabel geschnittener Wohn-/Essbereich mit offener Küche, der von zwei Seiten Helligkeit gewinnt und alle drei Funktionen ideal vereint. Eine Glasfront mit Schiebetür nach Süden unterstreicht das lichtdurchflutete Wohlfühlambiente.

Hinzu kommt ein ideal geschnittener Masterbereich, der aus einem Schlafzimmer samt Balkonzugang, einer hellen Ankleide und einem Bad mit Wanne und Dusche besteht. Das WC ist als separate Kabine gestaltet. Ein weiterer Raum, der sich als Homeoffice/Gästezimmer anbietet, steht ebenfalls zur Verfügung. Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Stellplätze.

Für die Planung zeichnet sich das Büro Beham Architekten verantwortlich. Der Bau ist bereits weit fortgeschritten, mit der Fertigstellung kann Ende 2025 gerechnet werden.

Lage

Das Tegernseer Land ist ein ganz besonderer Sehnsuchtsort. Die spektakuläre Lage des Sees im langgestreckten Tegernseer Tal, umgeben von hoch aufragenden Bergen, übt seit jeher eine außergewöhnliche Faszination aus. Diese Region verbindet bayerische Traditionen und Lebensart mit internationalem Flair. Bekannt in aller Welt für seine Schönheit, für intakte Natur, einen hochklassigen Lifestyle und ein exzellentes medizinisches Angebot, zieht das Tegernseer Land eine anspruchsvolle Klientel an, ohne seine lebenswürdige Bodenständigkeit, seine Authentizität und Gastfreundschaft einzubüßen. Dieses traumhafte Umfeld verbindet sich mit kurzen Wegen nach München – das Wohnen im Tegernseer Land ist die perfekte Symbiose aus märchenhafter Idylle und dem pulsierenden Rhythmus der bayerischen Landeshauptstadt.

Das Neubau-Ensemble befindet sich in Piesenkam, einem malerischen Ortsteil der Gemeinde Waakirchen, die nur einen Steinwurf entfernt vom Tegernsee im oberbayerischen Landkreis Miesbach liegt. Seinen rund 5.800 Einwohnern bietet die Gemeinde eine perfekte Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Die umliegende Voralpenlandschaft lädt zu Wanderungen und zum Skifahren ein. Waakirchen verfügt über einen eigenen Golfplatz, über einen Tennisclub und etliche Reitmöglichkeiten. Der nahe Tegernsee lockt mit Schwimm- und Segelmöglichkeiten. Im Winter sind Langlauf-Loipen gespurt.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







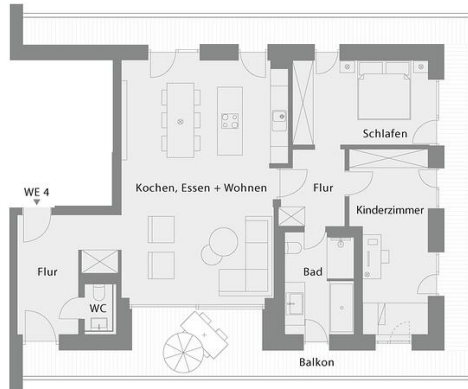




WOHNUNG 4 / Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung

126.95 m²



Flur	11.53 m²
Schlafen	14.07 m²
Kinderzimmer	15.96 m²
WC	1.56 m²
Bad	8.05 m²
Kochen, Essen + Wohnen	45.27 m²
Flur	5.48 m²
Balkon * (50.06 zu 1/2)	25.03 m²



Ansicht Süd

Maßstab: 1:100



Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die abgebildeten Pläne und Angaben zum Objekt können sich im Rahmen der Planung ohne Vorankündigung ändern. Alle eingezeichneten Möbel, Kücheneinrichtung und Ausstattungen sind Einrichtungsvorschläge und gehören nicht zum Kaufumfang. Der Plan gilt nur in Verbindung mit der Baubeschreibung und den dort ausgeführten Bedingungen und Vorbehalten.

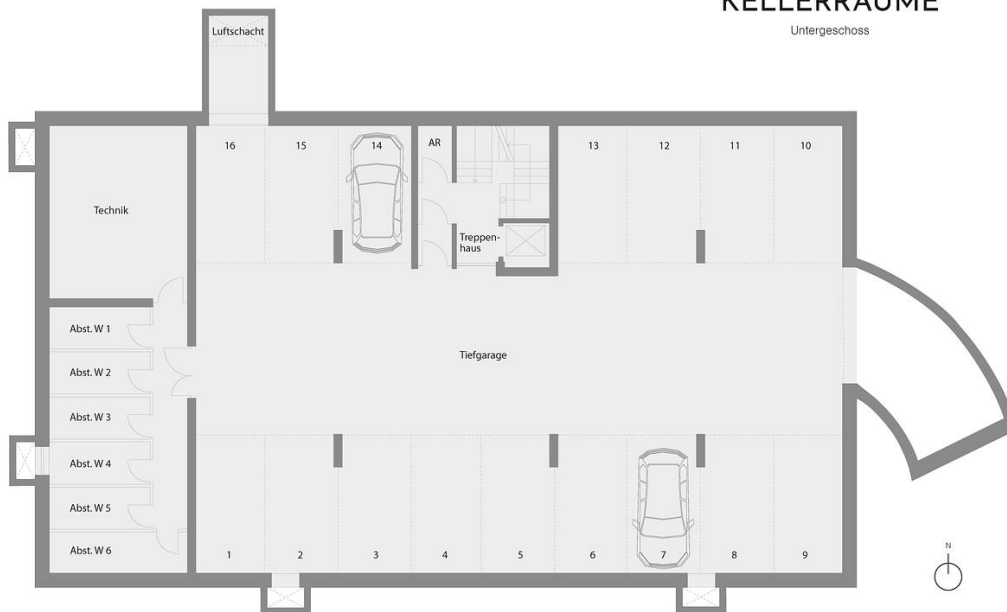
* Hobbyraum, Balkon und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche gerechnet.



POASOHOF

STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME

Untergeschoss



POASOHOF

DAS HOFHAUS