



## 83071 Stephanskirchen

# Attraktive OG-DG-Maisonette-Wohnung in begehrter Lage von Stephanskirchen

**975.000 €**

Kaufpreis

**224 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**36 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**GFH Immobilien GmbH**

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	224 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	36 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Preise & Kosten

Kaufpreis	975.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.05.2029
Baujahr (Haus)	2003
Energieverbrauchkennwert	62,8
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	2003
---------	------



## Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung	Gas

### Beschreibung zur Ausstattung

- \* 2 Kellerräume / Option Sauna mit Naßbereich
- \* Lift
- \* 1x eigener Eingang zur OG-DG-Maisonette Wohnung
- \* Einbauschränke / Kleiderschränke
- \* Bar im Wohnzimmer
- \* Küche mit Küchengeräten
- \* Vorgelagerte Arbeitsküche / Hauswirtschaftsraum mit diversen Schränken
- \* Sonniger, großer Westbalkon mit Markise
- \* Diverse Lampen
- \* Barrierefrei
- \* Ideal zur Nutzung als Wohn-Arbeitskombination

Optional wird eine Einzelgarage am Haus oder ein TG-Stellplatz in der angrenzenden TG angeboten.



## Beschreibung

Exklusive OG-/DG-Maisonette Wohnung - mit eigenem Lift, Einzigartig, Modern, Großzügig! Es ist nicht einfach eine Wohnung – es ist Ihr persönliches Refugium mit teilweisem Blick über die Kuppe und über die Dächer von Rosenheim.

Diese OG-/DG-Maisonette Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 224 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (3-Parteien) in der Gemeinde Stephanskirchen, die für ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität bekannt ist. Hier werden stilvolles Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und bietet Ihnen ein Zuhause auf höchstem Niveau.

Die ruhige Lage (Anliegerstraße) bietet eine ideale Balance zwischen ländlichem Charme und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Die solide Bauweise und das große Potenzial der Wohnung werden Sie begeistern.

### Highlights:

- \* OG-/DG-Maisonette Wohnung mit Privatsphäre durch eigenen Eingang - maximale Diskretion
- \* 1. OG/DG - Wohnen mit Penthouse-Charakter
- \* Aufzug direkt bis vor die Wohnung = Vorräum mit direktem Zugang zum Aufzug
- \* Wohn-/Essbereich - der perfekte Ort für gesellige Abende und kulinarische Erlebnisse
- \* Küche mit EBK und zusätzlicher Vorküche (vorgelagerter Raum)
- \* 3 Schlafzimmer - Rückzugsorte für Familie, Gäste oder Homeoffice
- \* Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung, separates Gäste WC
- \* Diele und Flur mit harmonischem Übergang zwischen den Räumen
- \* Abstellraum als zusätzlicher Stauraum
- \* Großzügiger, sonniger Balkon nach Westen
- \* Dachstudio als besonderes Extra, vielseitig nutzbar als Atelier, Büro, Fitnessraum, Lounge oder Schlafbereich
- \* Durchdachte Raumaufteilung mit viel Stauraum
- \* Beziehbar Anfang/Frühjahr 2026

Wohnfläche: Kochen, Wohnen, 3 Schlafzimmer, Bad, Gäste WC, Diele, Flur, Vorrat/Speis, Abstellraum, Dachstudio mit zusätzlichen Schrankflächen, Vorräum Aufzug, Balkon (1/2)

Nutzfläche: 2 Kellerräume (Option Sauna mit Naßbereich), WC, Flur

Hervorzuheben ist der Standort im gefragten und bevorzugten Ortsteil Schloßberg. An der Kuppe kann man über den Inn mit teilweise Blick über die Dächer von Rosenheim sehen. Das Objekt befindet sich in einer absolut, ruhigen Anliegerstraße in sonniger Lage. Wenige Meter ist ein Fußweg entfernt und dadurch können Sie zu Fuß zum Ortszentrum nach Rosenheim. Die Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt.

Diese OG-/DG-Maisonette Wohnung ist mehr als Wohnen – es ist ein Statement. Ein Ort, der Ihre Persönlichkeit widerspiegelt und Ihnen Raum für Ihre Träume gibt. Hier verbinden sich Design, Komfort und Exklusivität zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Stephanskirchen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, die durch ihre idyllische Lage & die Nähe zur Stadt Rosenheim besticht. Mit einer Bevölkerung von etwa 6.000 Einwohnern bietet die Gemeinde eine harmonische Mischung aus ländlichem Leben &



städtischer Annehmlichkeit. Die malerische Umgebung, geprägt von sanften Hügeln, Seen, Wältern & Wiesen, lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Die ruhige Lage & die naturnahe Umgebung bieten ideale Bedingungen für Familien, Paare & Senioren. Zudem profitiert Stephanskirchen von einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl die schnelle Anbindung an die größere Stadt Rosenheim als auch die Erreichbarkeit von München & anderen Städten in der Region erleichtert.

In Stephanskirchen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter:

- Grundschule und Mittelschule Stephanskirchen
  - Nahegelegene weiterführende Schulen in Rosenheim (z.B. Gymnasien, Realschulen, FOS, BOS)
- Die Gemeinde bietet mehrere Kindergärten ("St. Joseph", "Villa Kunterbunt") an.

Stephanskirchen hat eine gute Auswahl an lokalen Geschäften & Supermärkten:

- Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf
- Bäcker und Metzger für regionale Produkte
- Diverse Fachgeschäfte, darunter Blumenläden & Drogerien
- Ärzte / Lokale

Die Gemeinde bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten:

- Sportvereine, wie den TSV Stephanskirchen
- Ein großes Angebot an Wander- und Radwegen in der Umgebung
- Freizeitmöglichkeiten am nahegelegenen Simssee, ideal für Wassersport & Erholung

Die Infrastruktur in Stephanskirchen ist gut ausgebaut. Die Nähe zur Stadt Rosenheim, die nur wenige Kilometer vom Objekt zum Zentrum Rosenheim entfernt ist, bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen & eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden. Busverbindungen nach Rosenheim & in die umliegenden Gemeinden
- Die Autobahn A93 ist günstig erreichbar & bietet eine schnelle Verbindung nach München, Salzburg und Innsbruck
- Der Bahnhof Rosenheim ist nur eine kurze Autofahrt entfernt & bietet regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen

## Sonstige Angaben

Baujahr: 2003

Energiekennwert: 62,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befeuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Gas-Heizung

Energieeffizienzklasse: B

Unsere persönliche Bitte an Sie:

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.



**Provisionshinweis:**

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.  
Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis.









