

83700 Rottach-Egern

Edles Flair und Wallberg-Blick: 2022 luxuriös gestaltete 2-Zimmer Design-Wohnung mit Südbalkon



Kaufpreis

800.000 €

Wohnfläche

69 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

+49 89 159455-0

anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	73 m ²
Wohnfläche	69 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Hausgeld	330 €
Kaufpreis	800.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig
letzte Modernisierung	2022

Objekt-Titel

Edles Flair und Wallberg-Blick: 2022 luxuriös gestaltete 2-Zimmer Design-Wohnung mit Südbalkon

Lage-Beschreibung

Dem Tegernsee eilt ein ganz besonderer Ruf voraus, dem dieses oberbayerische Juwel mit eleganter Leichtigkeit gerecht wird. Wie Perlen auf einer Kette reihen sich die Seegemeinden entlang des Ufers auf – eine malerischer als die andere. Traumhafte Blicke auf den in der Sonne glitzernden See und die Wälder sind hier ein Teil des Lebensgefühls.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Design-Wohnung befindet sich in Rottach-Egern, der vielleicht exklusivsten und weltläufigsten Gemeinde am Tegernsee. In absolut idyllischer, naturnaher Lage und dennoch nicht weit vom Rottacher Ortskern entfernt, bietet dieses Objekt das Beste aus zwei Welten: unverbaute Blicke auf den majestätischen Wallberg und das muntere Plätschern der nahen Rottach wie auch kurze Wege in das stimmungsvolle Ortszentrum.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrradstuhl	Personen-Fahrradstuhl
Befeuerung	Erdwärme
barrierefrei	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Online-ID:
XPQNPBPK

Objekt-Nr.:
ETW 3618



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Rottach-Egern bietet seinen rund 7.000 Einwohnern und internationalen Gästen eine perfekte Infrastruktur mit ausgezeichneter Gastronomie, Top-Hotellerie und vielfältigen Shopping-Angeboten. Die hier präsentierte Immobilie liegt nur ca. sieben Autominuten von dem sehr renommierten Fünf-Sterne-Hotel „Überfahrt“ mit exzellentem Restaurant entfernt. Zugleich vermittelt die Lage Privatheit und Diskretion. In die Münchner City gelangt man in ca. 60 Autominuten, zum Franz-Josef-Strauß-Flughafen in ca. 75 Minuten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Astlochfreies Eichen-Dielenparkett, weiß geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen das Bad)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Maßgefertigte Küchenzeile mit geölten Schwarzstahl- und Altholz-Fronten sowie Granit-Arbeitsfläche und -Rückwand („Nero Assoluto“), ausgestattet mit Flächeninduktionskochfeld (Miele), Flachschild-Dunstabzug, schmalen Geschirrspüler (Miele), Backofen (Neff), Kühl-Gefrier-Kombination, Waschtrockner (beides Siemens), integriertem Spülbecken samt Vola-Armatur, perfektem Innenleben samt Innenauszügen und Tablarauszug
- Eingebaute Bar mit verspiegelter Rückwand, Glasböden und LED-Beleuchtung
- Einbauschränk mit Altholz-Fronten und Innenbeleuchtung im Schlafzimmer
- Eichenholz-Türen mit mattschwarzen Design-Beschlägen (FSB)
- Bad, gestaltet mit großformatigen Limestone-Platten, ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche samt Rainshower und Shampoo-Nische, maßgeschneidertem Waschtisch samt Keramikbecken (Laufen) und mattschwarzer Vola-Armatur, großformatigem Wandspiegel samt Beleuchtung (Kaia), mattschwarzem WC (Laufen/Kartell) und Deckenspots
- Professionelles Lichtkonzept (Schiensystem von Supermodular mit verstellbaren Strahlern, verknüpft mit Casambi, steuerbar über OcchioAir) in der Diele und beiden Zimmern
- Lärchenholzfenster, 3-fach verglast, mit Glasbrüstung und Insektenschutzgittern
- Deckenmontierte Vorhangschienen (Interstil)
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Gemauerter Kellerraum, ca. 5,5 m², mit Licht und Steckdose
- Extrabreiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 2,55 m breit, ca. 5,10 m lang, ausgestattet mit E-Vorbereitung
- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Stufenfreier Wohnungszugang per Lift vom Erdgeschoss und von der Tiefgarage

Der hochklassige Innenausbau wurde von dem Innenarchitekten Justin Howlett geplant und von sorgfältig ausgewählten Handwerksbetrieben auf höchstem Niveau durchgeführt. Die absolut neuwertige Möblierung kann auf Wunsch ganz oder teilweise gegen Ablöse übernommen werden.

Objektbeschreibung

Dieses hochklassige Hideaway in absolut ruhiger und idyllischer Lage entstand 2022 im Rahmen einer Umgestaltung. Für das exquisite Interiordesign zeichnet der Münchner Innenarchitekt Justin Howlett verantwortlich, der 2024 von dem Premium-Magazin Architectural Digest in den Kreis der „Top 100 Kreativen“ aufgenommen wurde. Sorgfältig ausgewählte Handwerksbetriebe setzten Howletts detailreiche Entwürfe auf höchstem Niveau um. Makellostes Eichen-Dielenparkett, Einbauten mit Altholz-Fronten, eine elegante Schwarzstahl-Einbauküche, ein durchdachtes Lichtkonzept und exklusive Badgestaltung schaffen ein ebenso repräsentatives wie einladendes Ambiente.

Diese bildschöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Neubaus aus dem Jahr 2018 und erstreckt sich über ca. 69 m². Die Räumlichkeiten umfassen einen Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. Ergänzt wird dieses Domizil durch eine geschützte Balkonterrasse, die dank ihrer optimalen Südausrichtung von morgens bis abends Sonne erhält und eine spektakuläre Aussicht auf den Wallberg und die traumhafte Natur eröffnet.

Ein Kellerraum, ein extrabreiter Tiefgaragenstellplatz mit E-Vorbereitung und ein Außenstellplatz machen diese absolut neuwertige Wohnung perfekt. Sowohl vom Erdgeschoss als auch von der Tiefgarage gelangt man per Lift stufenfrei in die Wohnung. Eine Grundwasser-Wärmepumpe sorgt für eine ressourcenschonende, umweltbewusste Beheizung.

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



