

Erstbezug: Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit perfekter Süd-West-Ausrichtung



Kaufpreis
1.080.000 €

Wohnfläche
122,21 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	146,1 m²
Wohnfläche	122,21 m²
Zimmer	3
Gartenfläche	104 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	14.8
Primär-Energieträger	Strom

Objekt-Titel

Erstbezug: Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit perfekter Süd-West-Ausrichtung

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:
QFDAMNBV

Objekt-Nr.:
ETW 3548.01



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 Langlaufloipen gespurt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen, im Flur und in der offenen Küche
- Holz-Aluminium-Fenster mit Alu-Vorsatzschale und 3-fach-Verglasung
- Große, bodentiefe Fensterfronten
- Hochwertige Bäder mit Marken-Sanitärausstattung, bodengleichen Duschen und Feinsteinzeugfliesen
- LED-Deckenstrahler im Bad, Flur und Küche
- Teilweise elektrisch gesteuerte Aluminium-Raffstores
- Elegante weiß lackierte Innentüren mit Aluminiumbeschlägen
- 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
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard

Objektbeschreibung

Dieses sehr attraktive Objekt präsentiert sich als Teil eines exklusiven Neubau-Ensembles, das eingebettet in die idyllische Umgebung des Tegernseer Lands ist und oberbayerische Wohntradition mit zeitloser Modernität verbindet.

Auf ca. 122 m² Wohnfläche bietet diese 3-Zimmer-Gartenwohnung ein ansprechendes Zuhause. Den Auftakt macht ein Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische, Duschbad und Hauswirtschaftskammer samt Waschmaschinenanschluss. Im Zentrum steht der mit ca. 47 m² offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der dank bodentiefer Glasfronten nach Süden und Westen viel Helligkeit gewinnt. Eine Schiebetür markiert den Übergang zu einer einladenden Terrasse und dem ca. 104 m² großen Garten – so wird dieses Outdoor-Refugium zu einem Teil des Wohnens.

Die intelligente Raumgliederung umfasst außerdem einen ausgezeichnet geschnittenen, in sich geschlossenen Masterbereich mit Schlafzimmer samt Terrassenzugang, heller Ankleide und Duschbad. Hinzu kommt ein weiterer attraktiver Raum, der ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer bietet. So passt sich diese Wohnung an verschiedene Lebenssituationen an. Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Stellplätze.

Für die Planung zeichnet sich das Büro Beham Architekten verantwortlich. Die Fertigstellung des Projekts erfolgt in Kürze.

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



