



Kaufpreis
1.110.000 €

Wohnfläche
118,74 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	136,47 m²
Wohnfläche	118,74 m²
Zimmer	3
Gartenfläche	182 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.110.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Carport
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

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
QXMVVKFS
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3548.02
.....



- 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, einer Badewanne und Feinsteinzeugfliesen
- LED-Deckenstrahler im Bad, Flur und Küche
- Teilweise elektrisch gesteuerte Aluminium-Raffstores
- Komfortable Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumthermostatsteuerung
- Effiziente Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Personenaufzug
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Carport-Stellplätze
- Fahrradabstellplätze
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard

Objekt-Titel

Erstbezug: Ideal geschnittene 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Haus-im-Haus-Ambiente

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 liebenswürdige 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 gespur.

Objektbeschreibung

Durch einen eigenen Außenzugang gewinnt diese großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung einen reizvollen Haus-im-Haus-Charakter und viel Privatsphäre. Das Objekt präsentiert sich als Teil eines exklusiven Neubau-Ensembles, das eingebettet in die idyllische Umgebung des Tegernseer Landes und oberbayerische Wohntradition mit zeitloser Modernität verbindet.

Die ca. 119 m² große Gartenwohnung besitzt einen ausgezeichneten Grundriss, der Wohnen und Schlafen ideal gliedert. Das Entree wird durch ein Gäste-Duschbad mit Fenster und eine Garderobennische ergänzt. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet ein offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 40 m², der dank bodentiefer Glasfronten nach Süden und Osten viel Helligkeit gewinnt. Schiebetüren markieren den Übergang zu zwei schönen Terrassen und dem ca. 182 m² großen Garten, die das Wohnen nach draußen erweitern und zur Entspannung unter freiem Himmel einladen.

Der Schlaftrakt ist separat gegliedert. Hier befindet sich ein großzügiger, in sich geschlossener Masterbereich, der einen privaten Rückzugsort darstellt. Das Schlafzimmer wird durch eine Ankleide ergänzt. Besonders hervorzuheben ist das raffiniert geschnittene Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch, abgetrennter WC-Kabine und Terrassenzugang. Hinzu kommt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer anbietet. So wird diese Wohnung unterschiedlichen Lebenssituationen gerecht. Eine praktische Hauswirtschaftskammer mit Waschmaschinenanschluss komplettiert diese besondere Wohnung. Ein praktisches Kellerabteil sowie ein angrenzender Carport mit zwei Stellplätzen runden das Angebot ab.

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





