

83043 Bad Aibling

Flexibler DG-Wohnraum: Große Einheit, evtl. in 2 Wohnungen teilbar!
Bad Aibling - Willing



Kaufpreis
929.000 €

Wohnfläche
176 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
GfH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	4

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2010
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	31

Preise & Kosten

Kaufpreis	929.000 €
Innen-Courtage	2,975 %
Aussen-Courtage	2,975 %
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Fahrsstuhl	Personen-Fahrsstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage Freiplatz

Objekt-Titel

Flexibler DG-Wohnraum: Große Einheit, evtl. in 2 Wohnungen teilbar! Bad Aibling - Willing

Objektbeschreibung

Willkommen in der Dachterrassen-Residenz mit Penthouse-Charakter in Bad Aibling/Willing.

.....
Online-ID:
HSMFTWHQ
.....

Objekt-Nr.:
1615
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung (Baujahr 2010) befindet sich in einem MFH (mit 7 Wohnungen). Die Wohnfläche ist ca. 176 m². Ursprünglich handelte es sich hierbei um 2 separate, eigenständige Wohneinheiten. Diese 2 Einheiten wurden fachgerecht miteinander verbunden. Das Ergebnis ist eine einzige, lichtdurchflutete & sehr großzügige Wohnoase. Das Besondere an diesem Objekt ist seine enorme Flexibilität: Da die ursprüngliche Grundrissstruktur & die technischen Anschlüsse im Kern erhalten blieben, lässt sich die Immobilie evtl. wieder in 2 autarke Wohnungen zurückbauen.

Durch diese Wandlungsfähigkeit eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- * Gemeinsam großzügig wohnen: Weitläufiges Zuhause für die Familie
- * Mehrgenerationenwohnen: Getrennte Bereiche für Jugendliche oder ältere Familienmitglieder unter einem Dach
- * Altersvorsorge durch Teilvermietung: Bauen Sie die Wohnungen später zurück, um eine Einheit selbst zu bewohnen & die zweite als Kapitalanlage zu vermieten.

Hierzu ein Hinweis: Die beiden Wohnungen sind aktuell als eine rechtliche Wohneinheit im Grundbuch eingetragen. Das heißt, man müsste sie rechtlich wieder trennen (Teilungserklärung ändern, Sondereigentum neu bilden, Aufteilungsplan anpassen, Zustimmung der WEG) wenn man eine Rückteilung in 2 rechtliche Wohneinheiten wünscht.

Ein Treppenaufgang mit Galerie-Charakter empfängt Sie & Ihre Gäste. Schon beim Betreten der weitläufigen Diele/Essen wird das großzügige Ambiente spürbar. Das Herzstück der Wohnung ist das offen gestaltete riesige Wohnzimmer & die moderne Küche hat ca. 12 m². Große Glasfronten sorgen für ein lichtverwöhntes Ambiente zu jeder Tageszeit.

Ein Schlafzimmer verfügt über ein direkt angeschlossenes En-Suite-Bad (ca. 6 m²).

Ein weiteres Schlafzimmer hat ein Ankleidezimmer (im modernen Glasdesign).

Im Flur sind Glaseinsätze (Sonderanfertigung) in den Wänden & zusätzlich gibt es großflächige Verglasungen, damit noch mehr Tageslicht ins innere der Wohnung gelangt.

Facts der modernen Wohnküche (Hell, minimalistisch, puristisch & funktional):

- * Kochinsel, Ofen, Kochfeld, Teppanyaki ist von der Firma Gaggenau
- * Küchenmöbel sind vom Werkhaus Raubling
- * Grifflose (Push-to-Open-System), weiße Lack-Fronten mit einer dunklen Arbeitsplatte aus Granit nero assoluto poliert
- * Kochinsel mit Spülbecken, integrierten Steckdosen & hochwertigen Elektrogeräten
- * Großer Side-by-Side-Kühlschrank/Gefrierkombination aus Edelstahl mit Ice-Crusher (Firma Bosch von ca. 2021/2022)
- * Hochgebauter Backofen/Kaffeefullautomat
- * Professionelle Espresso-Station
- * Dachschrägen werden optimal ausgenutzt
- * Oberschränke werden teils durch Glasfronten aufgelockert
- * Deckenhohe Schränke nutzen die volle Raumhöhe neben der Schräge
- * Große Dachfenster, hell & offen gestaltet
- * Bodenbelag: Echtes Teakholz (feuchtigkeitsresistent, robust, sehr hartes Edelholz)

Insgesamt 4 Balkone umgeben die Wohnung, sodass Sie von fast jedem Raum den Austritt ins Freie & den Blick in die Ferne/Berge genießen können. Man hat quasi eine 360-Grad-Lichtdurchflutung.

Ein separates Gästezimmer oder Büro mit eigenem Duschbad bietet idealen Platz für Besuch oder das Home-Office.

Der Grundriss ist clever gelöst & die Wohnung wirkt dadurch viel größer & luftiger:

4 Zimmer (Wohnen, Schlafen, Kind 1, Büro) zzgl. 2 Räume (Kind 2, Gast) mit jeweils nur 0,5 angerechnet.

* Kochen ca. 12 m²

* Essen/Diele ca. 21 m²

* Wohnen ca. 31 m²

* Schlafen ca. 25 m²

* Ankleide ca. 6 m²

* Kind 1 ca. 10 m²

* Büro ca. 11 m²

* Kind 2 ca. 9 m²

* Gast ca. 8 m²

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Leben – sie ist ein Statement für Individualität & gehobenen Lebensstil.

sonstige Angaben

Heizungsart: Wärmepumpe

Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Baujahr: 2010

Energiekennwert: 31 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: A

Bad Aibling – Zwischen Bergen & Chiemsee

Die Alpen liegen vor der Haustür. Der Wendelstein ist nur 20 km entfernt & in 25 Autominuten erreichbar. Ideal zum Wandern, Biken & Skifahren. Das "Bayerische Meer" liegt 35 km östlich. Über die A8 erreicht man Prien am Chiemsee in rund 25 bis 30 Minuten. Perfekt für Wassersport & Ausflüge. Bad Aibling bietet die perfekte Kombination aus Alpin- & Seenähe bei exzellenter Verkehrsanbindung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

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:

2,975 % Käuferprovision incl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis.

Lage-Beschreibung

Bad Aibling ist ein bekannter Kurort im Inntal. Bad Aibling hat ca. 18.500 Einwohner. Die Wohnung befindet sich süd-westlichen Ortsteil Willing. Die Stadt liegt im oberbayerischen Alpenvorland, etwa 10 km westlich von Rosenheim & ca. 50 km südöstlich von München. Über die A8 sind München, Rosenheim & Salzburg schnell erreichbar.

Der Bahnhof Bad Aibling mit der Anbindung Mangfalltalbahn (Strecke Holzkirchen–Rosenheim) ist in ca. 4 Min. mit dem Auto & ca. 8-10 Min. mit dem Fahrrad erreichbar. Über die Mangfalltalbahn ist man in ca. 9-12 Min. in Rosenheim. Den Münchner Ostbahnhof erreicht man in ca. 40 Min. (je nach Verbindung). Alternativ mit dem Regional-Express (RE) oder EuroCity (EC) vom Bahnhof Rosenheim in Richtung München. Bad Aibling ist seit Kurzem voll in den MVV integriert. Innerorts ist die Stadt fahrradfreundlich & durch Moorexpress-Busse erschlossen.

Über die Staatsstraße ST2078 besteht eine hervorragende Anbindung Richtung Rosenheim & München. Die Autobahn A8 - ist über die Anschlussstelle Bad Aibling (ca. 4,8 km) in ca. 6-8 Fahrminuten erreichbar oder über die Anschlussstelle Weyarn (ca. 13 km) in ca. 15-17 Fahrminuten erreichbar. Von Bad Aibling bis zum Zentrum München über die A8 sind es ca. 61 Kilometer.

Die Wohngegend profitiert von der Nähe zum weitläufigen Kurpark, der als "grüne Lunge" der Stadt gilt. Die Umgebung bietet direkten Zugang zu Spazierwegen entlang der Mangfall. Das nahegelegene Voralpenland lädt zu Wanderungen & Bergtouren ein.

Die Therme Bad Aibling ist nur 5 Autominuten entfernt & ist ein modernes Erholungs- und Wellnessbad in Oberbayern. Sie zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Architektur mit markanten Kuppeln aus. Die Becken nutzen das regionale Thermalwasser. Die Therme bietet verschiedene Wohlfühloasen zum Entspannen (Sprudelbecken, Solebereiche, Gradierwerk, Saunabereich, Heiß-Kalt-Zonen, Dampfbäder, Moorkuppelsauna).

Es gibt Grundschulen in Bad Aibling & die Grundschulen in den Ortsteilen Willing/Mietrachting. Darüberhinaus gibt es eine Mittel-/Real-/Wirtschaftsschule, Gymnasium, Förder-/Waldorfschule, Staatliche Berufsschule für Metall-/Bautechnik, Privatschulen & Campus. Mehrere Kindergärten/-tagesstätten sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage besonders für junge Familien attraktiv macht.

Supermärkte, Bäckereien & Drogeriemärkte befinden sich in einem Radius von ca. 1–2 Kilometern.

Die historische Innenstadt von Bad Aibling mit ihren Cafés, Boutiquen, Apotheken ist bequem erreichbar.

Ausstattungs-Beschreibung

- * 2 DG-Wohnungen (DG West Nr. 6 / DG Ost Nr. 7) die zu einer Wohneinheit verbunden sind
- * Hochwertige Ausstattungen
- * Master-Bedroom mit En-Suite-Bad
- * Großer Wohn-/Essbereich plus separate Küche
- * Separates Gäste-/Arbeitszimmer mit eigenem Duschbad
- * Esszimmer in der großen Diele
- * 1 Zimmer als Relaxbereich mit Raffstores
- * 4 Balkone
- * incl. 2x TG-Plätze Nr. 7 & Nr. 8
- * incl. 1 Außenstellplatz Nr. 2 im Freien vor dem Haus
- * 3 Besucherparkplätze für die gesamte WEG
- * Massivholzfenster
- * Rollläden
- * 2x Keller gemauert mit Stromanschluss
- * Wohnraumbelüftung / Abluft
- * Fußbodenheizung
- * 2 Schwedenöfen
- * Direkter Zugang vom Lift (UG-DG)
- * Hochwertige Lampen / Raffstores - für Beschattung / Einbauschränke / Gardinen,
- Raffstores - Maßanfertigung
- * Bödenbeläge: hochwertiges echtes Teakholz (Diele, Essecke, Wohnzimmer, Bäder, Küche, Büro, Ruhebereich) & ein Schlafzimmer mit Fliesen
- * Sichtholzdachstuhl
- * Dämmung
- * Ankleidezimmer / Glas / Designerstück
- * Schiebetüren - platzsparend
- * Hohe Räume - exklusives Wohnen

Facts der Bäder

- * Hersteller Whirlpool in beiden Wohnungshälften ist die Firma Hoesch. Die große Wanne in der rechten Wohnung zur Straße hat nur Düsen, keine Beleuchtung. Die Wanne in der linken Wohnung hat auch eine Mehrfarbenbeleuchtung.
- * Designer Doppelwaschtisch / Glaswaschtisch 1315 mm beleuchtet (Dirano setto "MEO")
- * Ialiesche Fliesen / Fliesengröße: 120 x 60 cm
- * 2 Bäder mit jeweils ca. 6 m²
- * 1 Bad mit ca. 2 m²
- * Gäste-WC mit ca. 1 m²
- * Bodentiefe Dusche
- * Badewanne / Whirlpool

Facts Garage/Außenstellplatz

- * Doppel-Tiefgaragenstellplätze: 5 m Breit, 5,40 m Lang
- * 1 Außenstellplatz vor dem Haus
- * Option: zusätzlich 2x TG-Plätze mit Boxen sind optional zu kaufen (je 25.000 €)
- * Maße Box mit 2 Stellplätzen: 5,90 m breit, 4,90 m lang (gemessen bei geschlossener Garagentür)

Das monatliche Wohngeld incl. Rücklage beträgt laut

Wipa 2026 Wohnung Nr. 6 Wohngeld 523 € / Monat incl. Rücklage

Wipa 2026 Wohnung Nr. 7 Wohngeld 388 € / Monat incl. Rücklage

Impressionen



