



83700 Rottach-Egern

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



800.000 €

Kaufpreis

69 m²

Wohnfläche

73 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Luisa Huber

Tel.: +49 89 15 94 55-80

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	800.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	330 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.03.2027
Baujahr (Haus)	2018
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	14.7
Primär-Energieträger	Erdwärme



Zustand

Baujahr	2018
letzte Modernisierung	2022
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 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 (Schienensystem 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) samt maßgefertigter Vorhänge
- 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 Stromanschluss (230V)
- 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.



Beschreibung

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 Stromanschluss 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.

Lage

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.

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.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	69,1	4,1	73,2
Diele	6,1		6,1
Bad	6,9		6,9
Schlafen	15,3		15,3
Wohnen/ Essen	36,7		36,7
Terrasse zu 1/2	4,1	4,1	8,2
1. Obergeschoss	69,1	4,1	73,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche

