



83666 Waakirchen

Neubau: Besonders großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit umlaufendem Balkon und Loggia



1.140.000 €

Kaufpreis

139,48 m²

Wohnfläche

163,52 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139,48 m ²
Nutzfläche	163,52 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q4 2025
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.140.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.09.2033
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	14,8
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 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-Rollläden
- 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 im Außenbereich
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard



Beschreibung

Mit einer Fläche von ca. 139 m² ist diese geräumige Wohnung die größte Einheit des gesamten Neubau-Ensembles. Besonders hervorzuheben ist der familienfreundliche Grundriss, der viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet. Das Objekt präsentiert sich im 1. Obergeschoss, eingebettet in die idyllische Umgebung des Tegernseer Landes, und verbindet oberbayerische Wohntradition mit zeitloser Modernität. Die Wohnung kann komfortabel von der Tiefgarage mit einem Aufzug erreicht werden.

Ein Eingangsbereich bildet den Empfang und wird durch ein Kinder-/Gäste-Duschbad mit Fenster sowie einer Hauswirtschaftskammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt. Ein weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Kochinsel bildet den Mittelpunkt dieser Wohnung. Dank des ausgezeichneten Grundrisses vereint dieses Raumgefüge alle drei Funktionen auf harmonische Weise. Glasfronten und eine Schiebetür nach Süden unterstreichen das lichtdurchflutete Wohlfühlambiente.

Hinzu kommt ein durchdacht geschnittener, in sich geschlossener Masterbereich, der aus einem Schlafzimmer samt Balkonzugang, einer hellen Ankleide und einem Duschbad besteht. Zwei weitere attraktive Räume lassen sich flexibel als Kinder- oder kombiniertes Gäste-/Arbeitszimmer nutzen, sodass diese Wohnung unterschiedlichsten persönlichen Situationen Rechnung trägt. Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Stellplätze.

Für die Planung zeichnet sich das Büro Beham Architekten verantwortlich. Der Bau ist bereits weit fortgeschritten, mit der Fertigstellung kann Ende 2025 gerechnet werden.

Lage

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.

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 gespurt.

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.











WOHNUNG 3

Obergeschoss



POASOHOF

4-Zimmer-Wohnung

139,48 m²

Flur/Garderobe	4,06 m ²
Schlafen I	14,85 m ²
Ankleide	8,54 m ²
Bad I	5,71 m ²
Bad II	3,40 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,10 m ²
Zimmer I	11,48 m ²
Kochen, Essen + Wohnen	47,41 m ²
Schlafen II	16,58 m ²
Balkon/Loggia * (43,30 zu 1/1)	21,70 m ²
Loggia * (4,67 zu 1/1)	2,34 m ²



Ansicht Süd

Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die abgebildeten Pläne und Angaben zum Objekt können sich im Rahmen der Planung ohne Vorankündigung ändern. Alle eingezeichneten Möbel, Küchenobjekte und Ausstattungen sind Erreichungsvorschläge und gehen nicht zum Kaufvertrag. Der Plan gilt nur in Verbindung mit der Baubeschreibung und den dort ausgeführten Bedingungen und Vorbehalten.

* Hobbyraum, Balkon und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfäche gerechnet.

DAS HOFHAUS



STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME

Untergeschoss

