



83666 Waakirchen

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



1.080.000 €

Kaufpreis

122,21 m²

Wohnfläche

146,1 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
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
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

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



Beschreibung

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. 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 Langlaufloipen 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 1

Erdgeschoss



3-Zimmer-Wohnung

122,21 m²

Flur/Garderobe	4,33 m ²
Schlafen	14,61 m ²
Ankleide	8,54 m ²
Bad I	5,48 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
Terrasse/Loggia * (47,71m ² zu 1/2)	23,86 m ²



Mißstab 1:100



POASOHOF



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 Einrichtungsvorschläge und gehen nicht zum Kaufpreis. Der Plan gilt nur in Verbindung mit der Baubeschreibung und den dort ausgeführten Bedingungen und Vorbehaltungen.

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

DAS HOFHAUS



STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME

Untergeschoss

