



## 83666 Waakirchen

# Neubau: Ideal geschnittene 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Haus-im-Haus-Ambiente



**1.110.000 €**

Kaufpreis

**118,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**136,47 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 118,74 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 136,47 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                     |
| Schlafzimmer        | 2                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Terrassen           | 2                     |
| Gartenfläche        | 182 m <sup>2</sup>    |
| Stellplätze         | 2                     |
| Wohneinheiten       | 6                     |

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

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

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
|---------|---|

### Befeuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| 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, einer Badewanne 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 Carport-Stellplätze
- Fahrradabstellplätze im Außenbereich
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard



## Beschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, der dank bodentiefer Glasfronten nach Süden und Osten viel Helligkeit gewinnt. Schiebetüren markieren den Übergang zu zwei schönen Terrassen und dem ca. 182 m<sup>2</sup> 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. 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 gespart.

## Sonstige Angaben

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



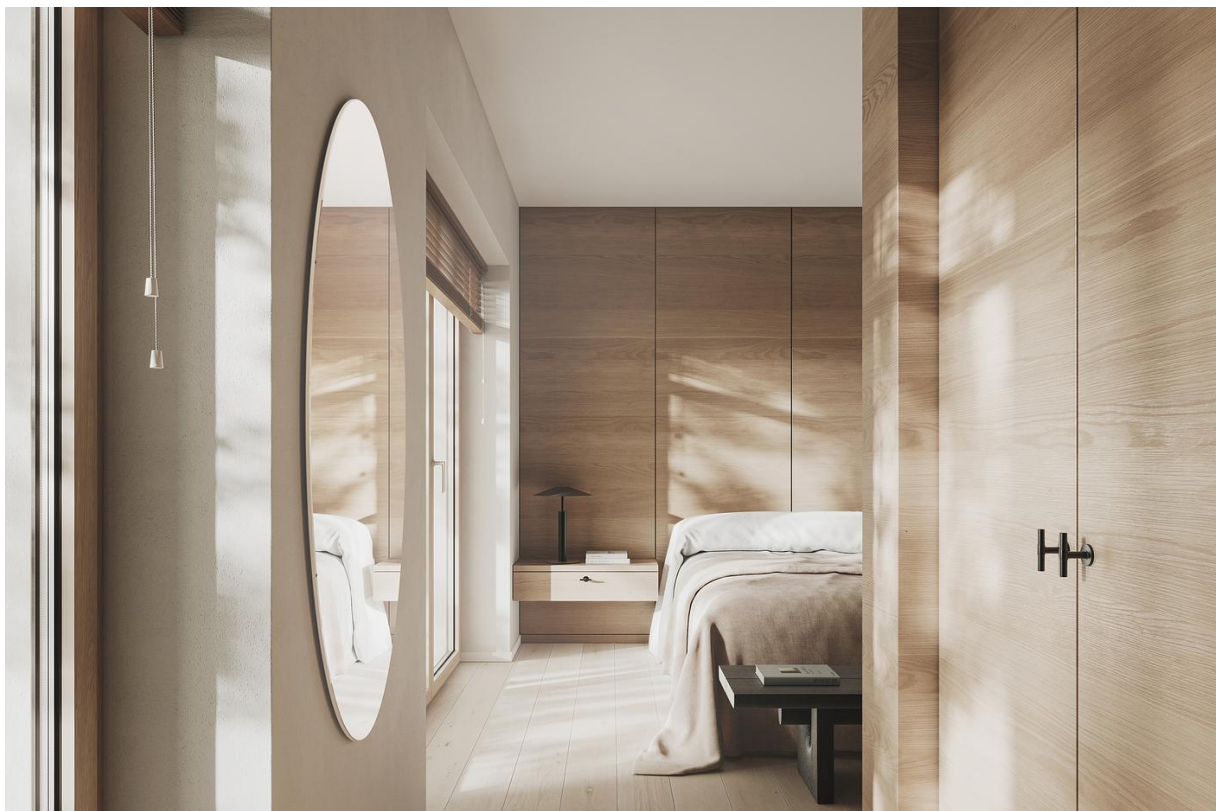
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

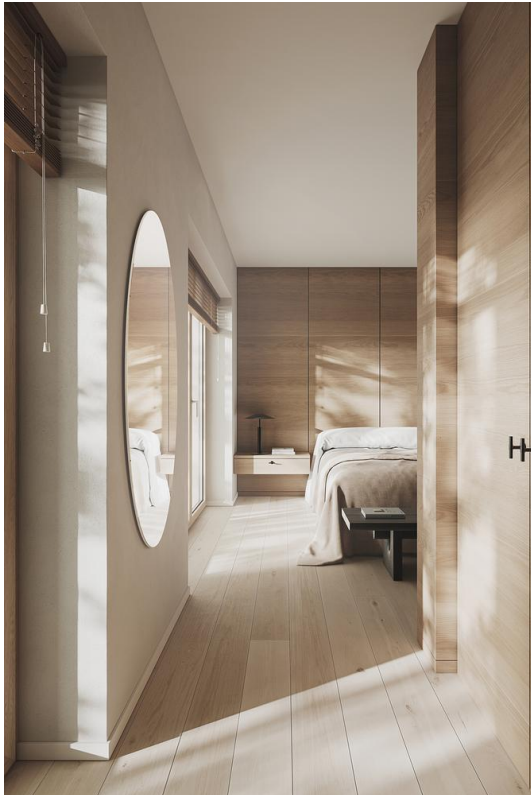
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











## WOHNUNG 2 / Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung

118,74 m<sup>2</sup>



|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Entrée                          | 2,91 m <sup>2</sup>  |
| Kinderzimmer                    | 12,01 m <sup>2</sup> |
| Bad II                          | 3,03 m <sup>2</sup>  |
| Diele                           | 5,73 m <sup>2</sup>  |
| Ankleide                        | 8,75 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                        | 14,38 m <sup>2</sup> |
| Bad I                           | 9,30 m <sup>2</sup>  |
| Kochen, Essen + Wohnen          | 40,40 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum                     | 2,92 m <sup>2</sup>  |
| WC                              | 1,58 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse/Loggia* (24,28 zu 1/2) | 12,14 m <sup>2</sup> |
| Terrasse* (11,18 zu 1/2)        | 5,59 m <sup>2</sup>  |



Ansicht Süd

Maßstab 1:100



Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die abgebildeten Pläne und Angaben zum Objekt können sich im Rahmen der Planung ohne Vorankündigung ändern. Alle eingezeichneten Möbel, Kücheneinbauten und Ausstattungen sind Einrichtungsvorschläge und gehören nicht zum Kaufumfang. 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 Gesamtfläche gerechnet.



POASOHOF



## STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME

Untergeschoss

