



## 83666 Waakirchen

Neubau: Sehr charmante, großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Dachterrasse und Bergblick



**940.000 €**

Kaufpreis

**103,07 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**115,55 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

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          | 103,07 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 115,55 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                     |
| Schlafzimmer        | 1                     |
| Badezimmer          | 1                     |
| Balkone / Terrassen | 2                     |
| Terrassen           | 1                     |
| Stellplätze         | 2                     |
| Wohneinheiten       | 6                     |

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 940.000 € |
| 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

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen und in der offenen Küche
- Holz-Aluminium-Fenster mit Alu-Vorsatzschale und 3-fach-Verglasung
- Große, bodentiefe Fensterfronten
- Hochwertiges Bad mit Marken-Sanitärausstattung, bodengleicher Dusche und Feinsteinzeugfliesen und separatem WC
- 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

Lichtfülle, außergewöhnliche Großzügigkeit und ein hochklassiger Grundriss prägen diese besonders schöne 2-Zimmer-Wohnung, die sich als luxuriöses Domizil nahe dem Tegernsee ausgestalten lässt. Als Teil eines exklusiven Neubau-Ensembles, das – eingebettet in die idyllische Umgebung des Tegernseer Landes – oberbayerische Wohntradition mit zeitloser Modernität verbindet. Ein Lift sorgt für einen bequemen Wohnungszugang.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über eine Fläche von ca. 103 m<sup>2</sup>. Im Zentrum dieser Wohnung steht ein weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche von ca. 46 m<sup>2</sup>, der dank des perfekten Grundrisses alle drei Funktionen optimal vereint. Ein Highlight ist die Dachterrasse mit Südausrichtung, die das Wohnen ideal nach draußen erweitert und ein großes Plus an Lebensqualität darstellt.

Das durchdacht geschnittene Schlafzimmer, das bei Bedarf auch Platz für ein Homeoffice bietet, verfügt über einen Westbalkon. Hinzu kommen eine geräumige Ankleide und ein Bad. Dieses ist mit einer Wanne, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet; das WC ist praktischerweise als separate Kabine gestaltet. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum rundet das Angebot ab. 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.

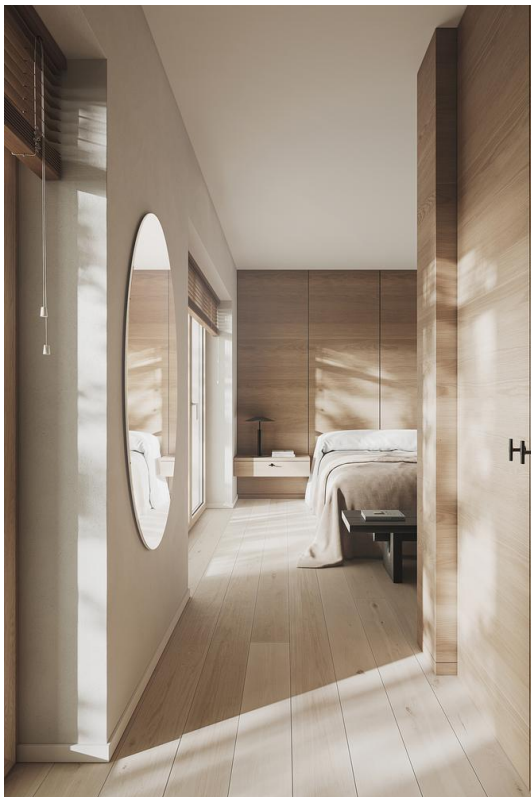
## Sonstige Angaben

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 5

Dachgeschoss



POASOHOF

2-Zimmer-Wohnung

103,07 m²

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Entrée                       | 7,39 m²  |
| Kochen                       | 13,74 m² |
| Essen + Wohnen               | 32,28 m² |
| WC                           | 1,89 m²  |
| Ankleide                     | 8,33 m²  |
| Schlafen                     | 15,57 m² |
| Hauswirtschaftsraum          | 2,19 m²  |
| Bad                          | 9,20 m²  |
| Balkon * (6,16 zu 1/2)       | 3,08 m²  |
| Dachterrasse * (3,93 zu 1/2) | 6,97 m²  |
| Loggia * (4,87 zu 1/2)       | 2,43 m²  |

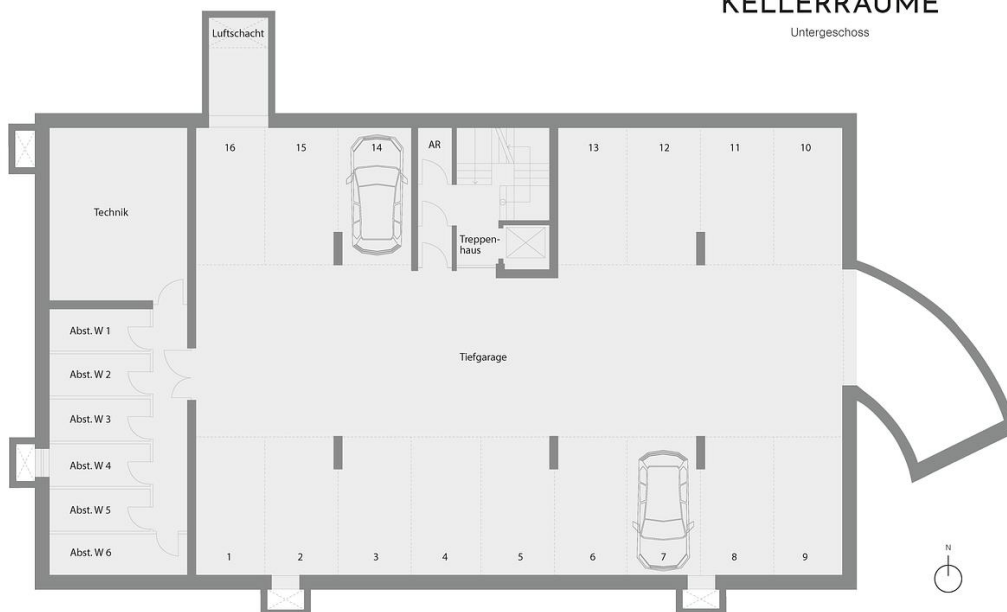


**Ansicht Süd**  
Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die abgebildeten Pläne und Angaben zum Objekt können sich im Rahmen der Planung ohne Vorankündigung ändern. Alle eingezeichneten Möbel, Küchenobjekte und Ausstattungen sind Erschließungsvorschläge und gehen nicht zum Kaufvertrag. Der Plan gilt nur in 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



POASOHOF

DAS HOFHAUS