



83229 Aschau im Chiemgau / Sachrang

Einzigartiger Bergblick - sanierte 3-Zimmer Wohnung in den Chiemgauer Alpen



439.000 €

Kaufpreis

80,42 m²

Wohnfläche

5,5 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80,42 m ²
Nutzfläche	5,5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	12

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Hausgeld	280 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.03.2028
Baujahr (Haus)	1987
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	115.00



Zustand

Baujahr	1987
letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Beeindruckender Blick auf den Wilden Kaiser
- Großzügiger Südbalkon mit Bergpanorama
- Umfassend sanierte Wohnung in modernem Zustand
- Ca. 80 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Große Fensterflächen mit Blick in die Bergwelt
- Kaminanschluss für die Integration eines Holzofens vorhanden
- Modernisiertes Badezimmer
- Hochwertige Echtholzböden
- Erneuerte Elektrik und Innentüren
- Frisch verputzte und gestrichene Wohnräume
- Gemeinschaftssauna mit Reservierungsmöglichkeit
- Geräumiges Kellerabteil
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Waschmaschine und Trockner im Haus vorhanden
- Ruhige Lage in den Chiemgauer Alpen
- Wander- und Radwege direkt vor der Haustür



- Langlaufloipen und Skigebiete in der Umgebung
- Tiroler Wintersportregionen schnell erreichbar
- Ideal als Erstwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie
- Attraktiv für die touristische Vermietung



Beschreibung

Vom großzügigen Südbalkon eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf den Wilden Kaiser und die umliegende Bergwelt.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage und wurde umfassend saniert. Entstanden ist ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit der besonderen Lebensqualität der Chiemgauer Alpen verbindet. Gleichzeitig bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: als dauerhafter Lebensmittelpunkt, als Zweitwohnsitz oder als attraktive Ferienwohnung für die touristische Vermietung.

Die rund 80 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das modernisierte Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung bietet sowohl Paaren als auch kleinen Familien oder Feriengästen ausreichend Platz.

Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnbereich. Dank des vorhandenen Kaminanschlusses bietet sich hier die Möglichkeit, einen Holzofen zu integrieren, der insbesondere in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und lenken den Blick immer wieder auf das beeindruckende Bergpanorama. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Südbalkon, der schnell zum Lieblingsplatz wird – sei es für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden in der Sonne oder den Ausklang eines gelungenen Tages mit Blick auf die Berge.

Im Zuge der Sanierung wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert, die Elektrik modernisiert, neue Echtholzbeläge verlegt und die Innentüren ausgetauscht. Sämtliche Wohnräume wurden frisch verputzt und gestrichen. Die Wohnung zeigt sich dadurch in einem modernen und neuwertigen Zustand.

Ein praktisches Ausstattungsmerkmal der Wohnanlage ist die Gemeinschaftssauna, die den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht und bei Bedarf exklusiv für private Saunagänge reserviert werden kann.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein geräumiges Kellerabteil zur Verfügung. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz ergänzt die Immobilie und sorgt für komfortables Parken unabhängig von der Jahreszeit.

Die gemeinschaftlichen Einrichtungen der Wohnanlage umfassen auch einen Wasch- und Trockenraum mit vorhandener Waschmaschine und Trockner.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit einem außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Direkt vor der Haustür beginnen zahlreiche Wander- und Radwege. Im Winter laden Langlaufloipen und kleinere Skigebiete in der Umgebung zu sportlichen Aktivitäten ein. Auch die bekannten Wintersportregionen Tirols sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Ob als Hauptwohnsitz, Rückzugsort in den Bergen oder Kapitalanlage mit touristischem Vermietungspotenzial – diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus hochwertigem Zustand, vielseitiger Nutzbarkeit und einem einzigartigen Ausblick.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie bei einem Besichtigungstermin persönlich vorzustellen.

Wir verwenden keine KI - Unsere Fotos zeigen den Zustand, den Sie bei der Besichtigung auch vorfinden werden!



Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Ortsteil Sachrang, einem der bekanntesten Bergdörfer der Chiemgauer Alpen. Die unmittelbare Nähe zum Kaisergebirge und zur umliegenden Bergwelt prägt den besonderen Charakter des Standorts und schafft ein Wohnumfeld, das von Natur, Erholung und hoher Lebensqualität geprägt ist.

Der Ortskern von Sachrang mit Dorfladen, Gastronomie, Kirche und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt nur rund 1,5 km entfernt. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Infrastruktur finden sich im etwa 12 km entfernten Aschau im Chiemgau.

Die Freizeitmöglichkeiten beginnen nahezu vor der Haustür. Wander- und Radwege führen direkt in die umliegende Bergwelt. Eine Langlaufloipe befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso ein familienfreundlicher Skilift. Darüber hinaus bieten die Regionen rund um den Spitzstein, den Geigelstein und den Wilden Kaiser ganzjährig attraktive Möglichkeiten für Natur- und Bergsportbegeisterte.

Auch die Nähe zu Tirol erweitert das Freizeitangebot erheblich. Die österreichische Grenze ist in wenigen Minuten erreichbar, die Festungsstadt Kufstein liegt rund 25 km entfernt. Der Chiemsee mit seinen zahlreichen Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten befindet sich in etwa 22 km Entfernung. Die Talstation der Kampenwandbahn, eines der bekanntesten Ausflugsziele der Region, erreichen Sie nach rund 11 km.

Der Bahnhof Aschau im Chiemgau liegt etwa 13 km entfernt und bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz. Die Städte Rosenheim, Kufstein, Salzburg, München und Innsbruck sind über die umliegenden Verkehrsachsen gut erreichbar. Der Flughafen Salzburg liegt rund 75 km, München und Innsbruck jeweils etwa 100 km entfernt.

Die Kombination aus Ruhe, Bergpanorama und ganzjährigem Freizeitangebot macht diesen Standort zu einer der attraktivsten Wohn- und Ferienlagen im Chiemgau.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de



















