

83043 Bad Aibling-Harthausen

Wohnkomfort auf hohem Niveau – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen



Kaufpreis
727.000 €

Wohnfläche
128 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Juliana Gröger
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	135 m ²
Wohnfläche	128 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	727.000 €
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	18.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	28.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.05.2034
Endenergiebedarf	52.90
Primär-Energieträger	PELLET

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas Pellet
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Wohnkomfort auf hohem Niveau – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Harthausen der Kurstadt Bad Aibling – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit angenehmem Umfeld.

Die Innenstadt von Bad Aibling ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und Kindergärten.

Online-ID:
LPHZGPHA

Objekt-Nr.:
JG.4043



Durch die Nähe zur Autobahn A8 sowie zur Bahnverbindung ist eine schnelle Anbindung in Richtung München und Rosenheim gewährleistet, was den Standort auch für Pendler besonders attraktiv macht.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur aus. Das Mangfalltal sowie die umliegenden Wiesen und Berge bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität im oberbayerischen Voralpenland.

Ausstattungs-Beschreibung

- Attraktiv geschnittener, zeitgemäßer Grundriss mit offenem Wohn- und Essbereich
- Teilweise bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Solide Ziegelbauweise kombiniert mit hochwertiger Innenausstattung
- Edles Eichen-Fertigparkett in allen Wohnräumen
- Angenehme Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Modern gefliestes Badezimmer (Fliesenformat 30 x 60 cm)
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern
- Zwei Balkone für zusätzlichen Wohn- und Erholungsraum
- Praktischer Vorratsraum innerhalb der Wohnung

Energie & Technik

- KfW-Energieeffizienzhaus 55 (EE)
- Nachhaltige Energieversorgung durch Pelletheizung in Kombination mit Gasbrennwerttechnik
- Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden

Haus & Gemeinschaft

- Aufzug von der Tiefgarage bis in alle Etagen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie Duplex-Stellplatz
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch modernes Wohnen auf höchstem Niveau. In einer ruhigen und zugleich attraktiven Wohnlage gelegen, bietet sie idealen Raum für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle und großzügige Wohnbereiche sowie eine zeitgemäße, hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Entspannen einladen – ob morgens beim Kaffee oder abends zum Ausklang des Tages.

Das großzügige Badezimmer verbindet modernes Design mit hohem Wohnkomfort. Durch das Fenster fällt angenehmes natürliches Licht in den Raum. Eine Badewanne sowie eine separate, bodengleiche Dusche bieten Komfort für den Alltag und entspannte Momente gleichermaßen.

Hier genießen Sie modernste Bauqualität, energieeffiziente Ausstattung und ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Diese Wohnung vereint Ruhe, Qualität und modernes Design – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 52.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Flächenangaben

Die angegebenen Flächen basieren auf den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Messungen am Objekt. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere im Hinblick auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben.

Bilddarstellung

Einzelne Fotografien wurden unter Einsatz von KI digital optimiert und dienen der Veranschaulichung. Abweichungen von der tatsächlichen Situation vor Ort sind möglich. Bauliche Gegebenheiten und wesentliche Merkmale der Immobilie wurden nicht verändert.

Vertraulichkeit

Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Die Weitergabe von Objektunterlagen oder Informationen an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung der Maklerin. Ein Verstoß kann einen Schadensersatzanspruch in Höhe der ortsüblichen Provision auslösen.

Geldwäschegesetz

Die Maklerin ist gesetzlich verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner sowie gegebenenfalls wirtschaftlich Berechtigter festzustellen und zu überprüfen. Erforderliche Angaben und Unterlagen sind auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

Käuferprovision

Für den Käufer provisionsfrei – es fällt keine Käuferprovision an.

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung, erteilt durch das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Impressionen



