

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Wiessee

### Modern sanierte 3-Zimmer Wohnung in Bad Wiessee am Tegernsee



Objekt-Nr. **OM-300944**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.420 € + NK**

Mobil: 0172 9073488

auf Anfrage  
83707 Bad Wiessee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss / Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Parteien, Baujahr 1964.

Über das gepflegte Treppenhaus kommt man in den großzügigen Flur der Wohnung, von dem sämtliche Räume aus erreichbar sind.

Durch die Raumhöhe von mindestens 2,45m und der integrierten Deckenbeleuchtung, in Kombination mit dem Parkettboden und den weißen Türen, fühlt man Sie sich bereits beim Betreten und Schliessen der Wohnungstüre entspannt und Zuhause.

Rechter Hand liegt die Küche, in der sich eine vollständig ausgestattete Einbauküche nebst Elektrogeräten befindet. Durch die klassische Farbkombination der weißen Fronten und der dunklen Arbeitsplatte ist die Küche chic und zeitlos.

Im Bad befindet sich eine großzügige Dusche, ein Waschbecken, das WC und ein abgetrennter Bereich mit Anschluss für eine kleine Waschmaschine oder Trockner.

Über das erste der drei Zimmer erreicht man den großzügigen West-Balkon mit wunderschönem Bergblick. Das Zimmer ist durch die Balkontüre und anschließenden Fensterelemente sehr hell und kann beispielsweise als Kinder- / Gästezimmer oder auch als Büro genutzt werden.

Auf der anderen Seite des Flurs und ebenfalls mit Balkonzugang befindet sich das helle Wohnzimmer, das zusätzlich noch über zwei Dachflächenfenster und ein kleines Fenster im Kniestock verfügt. Auf dem West-Balkon kann man den Blick auf die Berge und am Abend den Sonnenuntergang genießen.

Angrenzend an das Wohnzimmer liegt das Schlafzimmer, ebenfalls hell und gemütlich mit vier Fenstern in der Dachgaube.

## Ausstattung

- Eichen-Parkettböden in allen Wohn- und Flurbereichen
- hochwertiges Steinzeug in Dusche / WC
- exklusive Sanitärgegenstände und Armaturen in Dusche / WC
- großzügige Dusche
- hochwertige Einbauküche nebst sämtlichen Elektrogeräten
- neuwertige Fenster und Türen mit 3-fach Verglasung
- zusätzliche Dachflächenfenster
- Zimmertüren in weiß / kassettiert
- Beleuchtungskonzept an Wand- und Deckenflächen
- neue Elektroinstallation, Verkabelung und Verteilerkasten
- neue Heizkörper

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Gemeinde Bad Wiessee, seit 1922 anerkannter Kurort, liegt am Westufer des Tegernsees, ca. 50 km südlich von München.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen nur „einen Steinwurf“ entfernt; der Lindenplatz im Zentrum von Bad Wiessee mit weiteren Einzelhändlern, einer Postfiliale, Apotheken etc. ist mit dem Auto in 1 Minute zu erreichen.

Die Freizeitmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Segeln, Skifahren, Wandern, Golfen etc.) sowie die nächstgelegenen Wald- und Wiesenwege liegen mehr oder weniger direkt vor der Haustüre.

Der Bahnhof von Gmund (Bayerische Regiobahn mit Verbindung nach München, Rosenheim/Salzburg, Schliersee/Neuhaus und Lenggries) erreicht man mit dem Pkw in 5 Minuten. Die Autobahnanbindung Holzkirchen (A8) in Richtung München und Salzburg liegt nur ca. 20 km, also rund 30 Minuten, entfernt.

Eine Bushaltestelle, jeweils in Richtung Gmund oder Rottach-Egern, befindet sich in rund 100 m Entfernung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

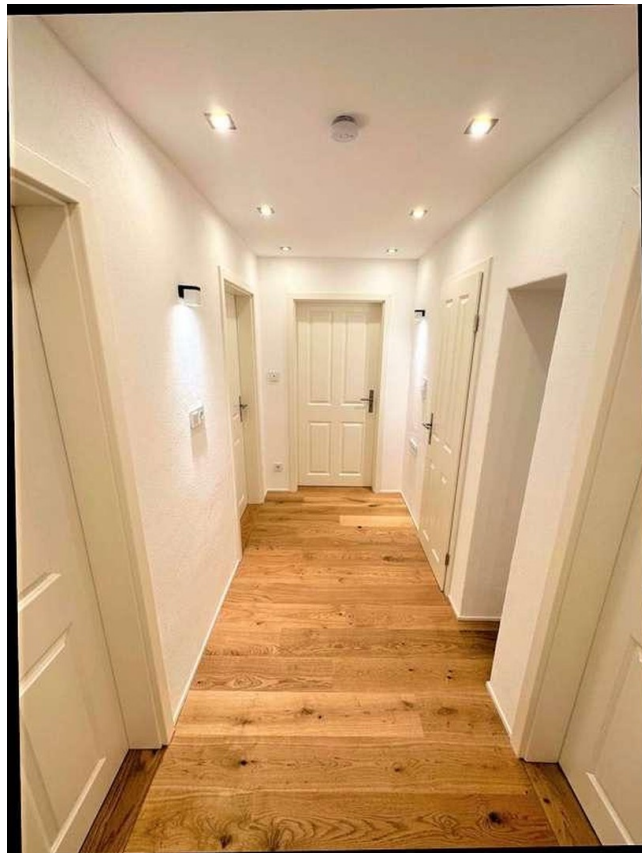
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss

