

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bad Wiessee

### 4 1/2 Dachterrassenwohnung am Tegernsee mit Wallbergblick



Objekt-Nr. OM-318501

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **995.000 €**

Münchner Str. 55  
83707 Bad Wiessee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	175,61 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	134,65 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	697 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr helle und lichtdurchflutete Wohnung im Charme historischer Bausubstanz verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort auf gehobenem Niveau mit klassischem und raumbietenden Altbauetails, Rundbögen und Nischen und einer Raumhöhe bis zu 2,88 m. Echtholzdielen des regionalen Premiumherstellers EHAM stehen für exklusive Handwerksqualität aus dem Tegernseer Tal.

Der große Wohn- / Essbereich, die drei Schlafzimmer, zwei Bädern, einer weiteren Gästetoilette, einem Essraum und einer modernen Küche ermöglichen ein großzügiges Wohnen.

Die vor dem Gästezimmer und Wohnzimmer vorgelagerte Dachterrasse gibt den unverbaubaren Blick zum Wallberg / Setzberg frei.

Der Süd-Balkon, der von allen drei Schlafzimmern zugänglich ist, bietet die Möglichkeit den ganzen Tag die Sonne zu genießen. Über die Küche und den Essraum geht es auf einen weiteren, kleineren Westbalkon.

Das Gebäude selbst und auch die Wohnungen wurden in den letzten Jahren verschiedene umfangreich saniert und Heizungserneuerung, Fassadensanierung und Wasserversorgungen durchgeführt, so dass kein Instandhaltungsstau besteht. Zudem bürgt die Solidität der Bausubstanz für Qualität.

2024 wurde das komplette Geländer von Terrasse und Balkon mit Fichtenholz erneuert und die Lauffläche des 13 m langen mit Lärchenholz belegt.

## Ausstattung

Der ca. 36 qm große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit 2,9 m hohen Wänden und exklusivem EHAM Echtholzdielenboden schafft ein wohnliches und gehobenes Ambiente. Hochwertige Keramikfliesen in beiden Bädern, Gästetoilette und Küche, zwei Tageslichtbäder, eines mit Eckbadewanne, Dusche, WC, das andere mit großer Dusche, Waschbecken, WC und separatem Gäste WC mit Handwaschbecken.

Im 2. Bad sind Miele WM und TR unter der Marmorplatte fürs Waschbecken eingefügt.

Die hochwertige, helle Marken-Einbauküche ist mit Neff-Einbaugeräten und Induktionsfeld ausgestattet.

Das südwest Schlafzimmer hat elektr. Außenjalousien vor den 3 Fenstern und der Balkontür. Alle anderen Zimmer sind mit Innenjalousien ausgestattet.

Das Podest im Gäste- oder Kinderzimmer bietet eine zusätzliche, bequeme Schlafstelle in der Größe 2,67 x 1,25m.

Die Wohnung wurde Mitte 2011 vollständig und hochwertig renoviert und inkl. neuer Dreifachglasfenster und Heizkörper, die Öl-Zentralheizung wurde komplett 2015 komplett erneuert.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze und ein geräumiger Kellerraum (10 qm).

Aktuell befinden sich die Eigentümer bereits in der Umzugsphase.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die lichtdurchflutete Wohnung mit ihren Fenstern im Süden, Osten und Westen, der großen Terrasse, dem langen Balkon mit dem unverbaubarem Bergblick im Außen und die

wohltuenden Raumhöhen von 2,88 m mit ihren Rundbögen und Nischen verleihen dieser großen Wohnung ein ganz außergewöhnliches Ambiente!

Nach Ansicht ist der Kaufpreis verhandelbar!

## Lage

Bad Wiessee liegt am Westufer des Tegernsees am Nordrand der Bayerischen Alpen. Nach Miesbach sind es 15 km, nach Holzkirchen 20 km, nach Bad Tölz 17 km, nach Gmund am Tegernsee (nächster Bahnhof) 5 km und in die Landeshauptstadt München 50 km. Mit den Nachbargemeinden Gmund, Tegernsee und Rottach-Egern bestehen neben Linienbusverbindungen (Tegernsee-Ringlinie) zusätzlich regelmäßige Schiffsverbindungen über den See. Zum Ortszentrum sind es nur wenige Minuten - das nahe Seeufer kann in ca. 5 Minuten erlaufen werden, der Golfplatz befindet sich ebenfalls in lauf Nähe. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	124,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essplatz



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Raumteiler



WZ Zugang Kind - Gästebad



# Exposé - Galerie



Gäste mit Podest



Gäste - Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrassenblick Wallberg



Gästebad

# Exposé - Galerie



Büro - Schlafen 1



Küche mit Westbalkon



# Exposé - Galerie



Bad Schlafen 2



Flur zum Esszimmer - Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon Süd



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad mit Dusche



# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Bergblick Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnungstür



# Exposé - Galerie



Terrasse Ost



Haus Südseite



# Exposé - Galerie

## BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

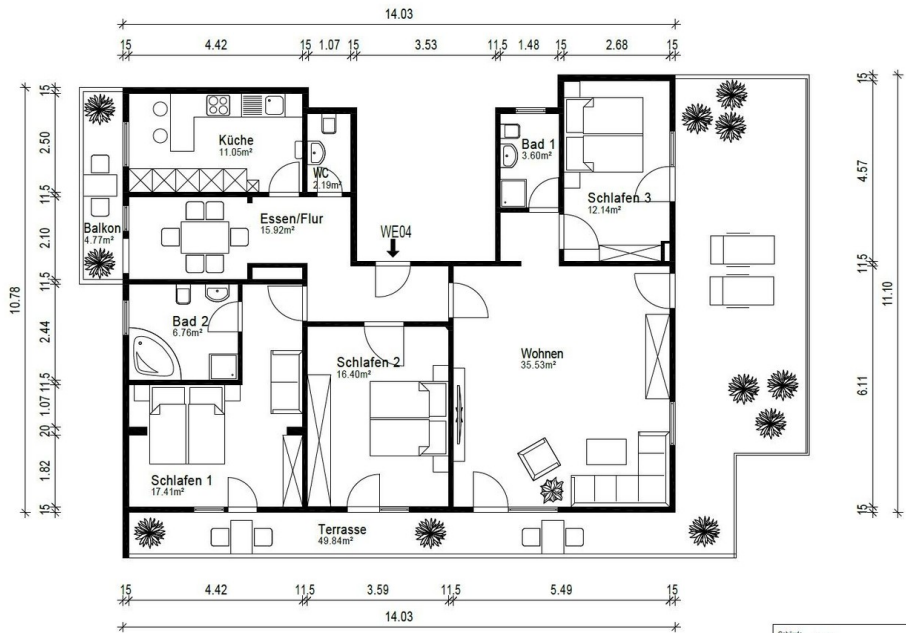
Objekt: ETW, Münchner Straße 55, 83707 Bad Wiese

Lage: EG  
Wohnung: WE04

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen	35,53	35,53	35,53	35,53	--	--
Schlafen 1	17,41	17,41	17,41	17,41	--	--
Schlafen 2	16,40	16,40	16,40	16,40	--	--
Essen/Flur	15,92	15,92	15,92	15,92	--	--
Terrasse	49,84	12,46	--	--	--	--
Schlafen 3	12,14	12,14	12,14	12,14	--	--
Küche	11,05	11,05	11,05	11,05	--	--
Bad 2	6,76	6,76	6,76	6,76	--	--
Bad 1	3,60	3,60	3,60	3,60	--	--
WC	2,19	2,19	2,19	2,19	--	--
Balkon	4,77	1,19	--	--	--	--
SUMME	175,61	134,65				

1000hands AG  
Hussitenstr. 32, 13355 Berlin

## Wohnflächenberechnung 2025



Grundriss 2025

Gebäude	ETW
Ort/Strasse	83707 Bad Wiese, Münchner Straße 55
Planinhalt	Erdgeschoss
Maßstab	1:100/A4
Datum	03.09.2025
Objekt-Nr.	Plan-Nr. 1
Grundriss.com	
Aufmaß - CAD-Service - Pläne	