

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bad Wiessee

### Großzügige 4,5-Zi.-Wohnung (175 m<sup>2</sup>) mit Dachterrasse & Wallbergblick in Bad Wiessee



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 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	134,65 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	802 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 175,61 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1906 verbindet historische Bausubstanz mit einer umfassenden Renovierung aus dem Jahr 2011.

Ein besonderes Merkmal sind die drei Außenbereiche:

- Großzügige Dachterrasse mit unverbaubarem Blick auf Wallberg und Setzberg
- Süd-Balkon mit Zugang von allen drei Schlafzimmern
- Westbalkon mit Zugang von Küche und Essbereich
- 2,88 m Raumhöhe
- 36 m<sup>2</sup> Wohnbereich
- Drei Himmelsrichtungen
- Unverbaubarer Bergblick
- 13 m lange Terrasse
- 10 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- Zwei Stellplätze

Die Kombination aus mehreren Himmelsrichtungen sorgt für ganztägige Belichtung.

Die Wohnung wurde 2011 vollständig renoviert (u.a. Dreifachverglasung, Heizkörper, Bodenbeläge, Bäder, Küche).

Die Öl-Zentralheizung wurde 2015 vollständig erneuert.

Ein Instandhaltungsstau besteht nicht.

Technische Daten

- Baujahr: 1906
- Wohnfläche: 175,61 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 134,65 m<sup>2</sup>
- Energieverbrauch: 124,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Öl-Zentralheizung (2015 erneuert)
- Hausgeld: 697 € mtl. (inkl. Rücklagenbildung und laufender Instandhaltung)

## Ausstattung

Der ca. 36 qm große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit 2,9 m hohen Wänden bietet ein wohnliches und gehobenes Ambiente. Echtholzdielen und hochwertige Materialien unterstreichen den wertigen Charakter.

Mit italienischen Keramikfliesen ausgestattet sind die zwei Tageslichtbäder, eines mit Eckbadewanne, Dusche, WC, das andere mit großer Dusche, Waschbecken, WC und das separate 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 Innenjalousien.

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

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal als großzügiger Hauptwohnsitz oder als hochwertiger Zweitwohnsitz im Tegernseer Tal.

Im Nachbargebäude kann ein Tiefgaragenplatz für SUV dazu gemietet werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Bad Wiessee am Westufer des Tegernsees.

Das Seeufer ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus See-Nähe, Bergpanorama und gewachsener Infrastruktur macht diese Lage zu einer der gefragten Wohnadressen im Tegernseer Tal.

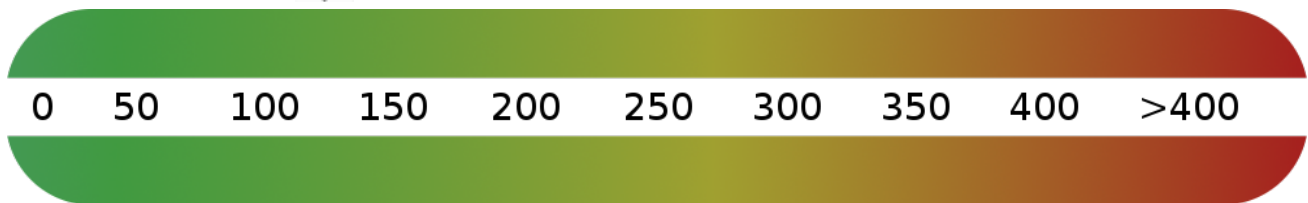
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Golfplatz sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**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/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Terrassenblick Wallberg

# Exposé - Galerie



Terrasse Ost



Balkon Süd

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essplatz



Küche

# Exposé - Galerie



Bad Schlafen 2

## BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: ETW, Münchner Straße 55, 83707 Bad Wiese

Lage: EG

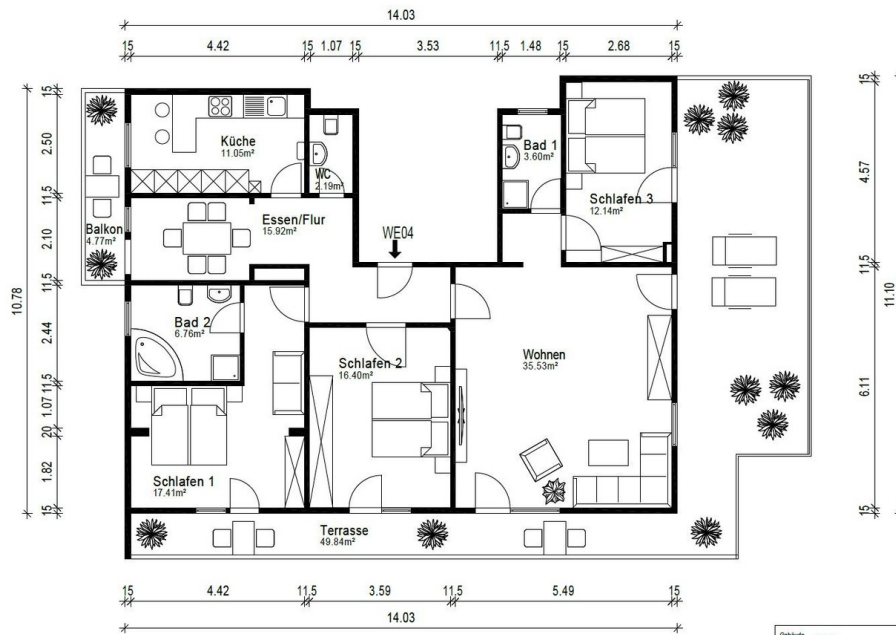
Wohnung: WE04

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	--	--	--	--
<b>SUMME</b>	<b>175,61</b>	<b>134,65</b>				

1000hands AG  
Hussitenstr. 32, 13355 Berlin

Wohnflächenberechnung 2025

# Exposé - Galerie



Gebäude		ETW		
Ortsstraße		83707 Bad Wiessee, Münchner Straße 55		
Planinhalt		Erdgeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	03.09.2025	
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	1	
Aufmaß - CAD-Service - Flächen				

Grundriss 2025