

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Griesbach im Rottal Traumwohnung! 3-Zi Wohnung m. Garten - KFW 40 NH



Objekt-Nr. OM-360066

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Maximilian Neumaier

Am Steinkart 5b  
94086 Bad Griesbach im Rottal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	15.11.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	103,49 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	190 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	130 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaft Wohnen & Leben in Bad Griesbach

Hier kommt Architektur und Wohngefühl in Einklang. Die Wohnungen vereinen ein angenehmes Gefühl von Qualität und Stilsicherheit. Die großzügig geschnittenen, lichtdurchfluteten Räume bestechen durch hochwertige Materialien in zeitlos schöner Ästhetik.

Im schönen Wohnbereich von Bad Griesbach realisieren wir für Sie in der attraktivsten Lage, ein anspruchsvolles Neubau-Projekt mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 44 Wohneinheiten der besonderen und modernen Art. Neben der Qualität legen wir bei der Planung & Ausführung großen Wert auf eine zeitgemäße und zur Region passenden Architektur.

Das Grundstück befindet sich traumhaft in erhöhter Lage am Ende einer Siedlung gelegen und hat freiem Blick auf die Berge. Stadtplatz, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Wohnungen überzeugen durch Ihre großzügigen Balkone, Dachterrassen & Terrassen mit Gärten. Die Gärten der Erdgeschosswohnungen stehen dem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Die Penthouse-Wohnungen und Obergeschosswohnungen haben eine traumhafte und unverbaubare Aussicht mit Alpenblick. Aufzüge befördern alle Bewohner bequem von der Tiefgarage in jede Etage. Ein Großteil der Wohnungen ist barrierefrei erschlossen.

Unsere sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Süd-Terrasse, Schlafzimmer, Bad sowie einen großzügigen offenen Wohn-Ess-Kochbereich eignet sich bestens für Familien und Paare, die einen Ort zum Entspannen und Wohlfühlen suchen! Der große Garten steht dem jeweiligen Eigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Natürlich bietet das Projekt TG-Stellplätze, Carportstellplätze sowie Außenstellplätze im Außenbereich. Zudem verfügt jede

Wohnung über ein eigenes Kellerabteil.

KfW 40 QNG Standard:

Die Bauausführung erfüllt alle Kriterien der aktuellen EnEV in KfW40 QNG Energieeffizienzklasse und unterstreicht mit ihrer thermischen Gebäudehülle die nachhaltige Bauweise.

Somit ist der Bau sehr energiesparend, nachhaltig und umweltschonend. Durch die Bauweise werden die zukünftigen Betriebskosten sehr geringgehalten. Unterstützt wird das Energiekonzept durch eine PV-Anlage mit 10 kWp.

Mietpreis Zusammensetzung:

-Mietpreis 2-Zimmer-Wohnung: 1 100,00 Euro

-Mietpreis 2x Tiefgaragen-Stellplatz: 130,00 Euro

-Mietpreis Einbauküche: 65,00 Euro

-Nebenkosten: 190,00 Euro

=Gesamtmietpreis (Warmmiete): 1485,00 Euro

ES SIND MEHRERE WOHNUNGEN VERFÜGBAR, DIESE KÖNNEN BEI EINEM BESICHTIGUNGSTERMIN IN DER WOHNANLAGE BESICHTIGT WERDEN!

## **Ausstattung**

Moderne & gehobene Ausstattung:

+ Moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung nach KfW 40

NH Effizienzhaus Standard

+ Wärmedämmende Ziegel

+ Einbauküche

+ PV-Anlage mit 10 Kwp

+ EG-Wohnungen mit Terrassen sowie Gartenanlage

+ Je Mehrfamilienhaus ein Aufzug

+ Energiesparendes Heizen durch Pelletheizungen

+ Wohnungen größtenteils barrierefrei

+ Hochwertige Echtholz-Parkettböden / Moderne Fliesen

+ Individuell regulierbare Fußbodenheizung für ein angenehmes

Gefühl von Wohnkomfort

+ Bodengleiche Duschen & Design Badausstattung

+ Teilweise mit Gäste-Wc

+ Alu-Kunststoff-Fenster außen anthrazit/innen weiß (3-fach isolierverglast)

+ Elektrisch bedienbare Rollläden und Raffstore

- + Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Carportstellplätze
- + Außenstellplätze

Je Wohnung 1 Kellerabteil

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Wohnen & Leben in Bad Griesbach

In unverbaubarer Bestlage mit traumhaftem Ausblick und unweit vom Stadtzentrum Bad Griesbach gelegen, entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Wohneinheiten der besonderen und modernen Art.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer





# Exposé - Galerie



Gesamtprojekt



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung



# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung



# Exposé - Galerie

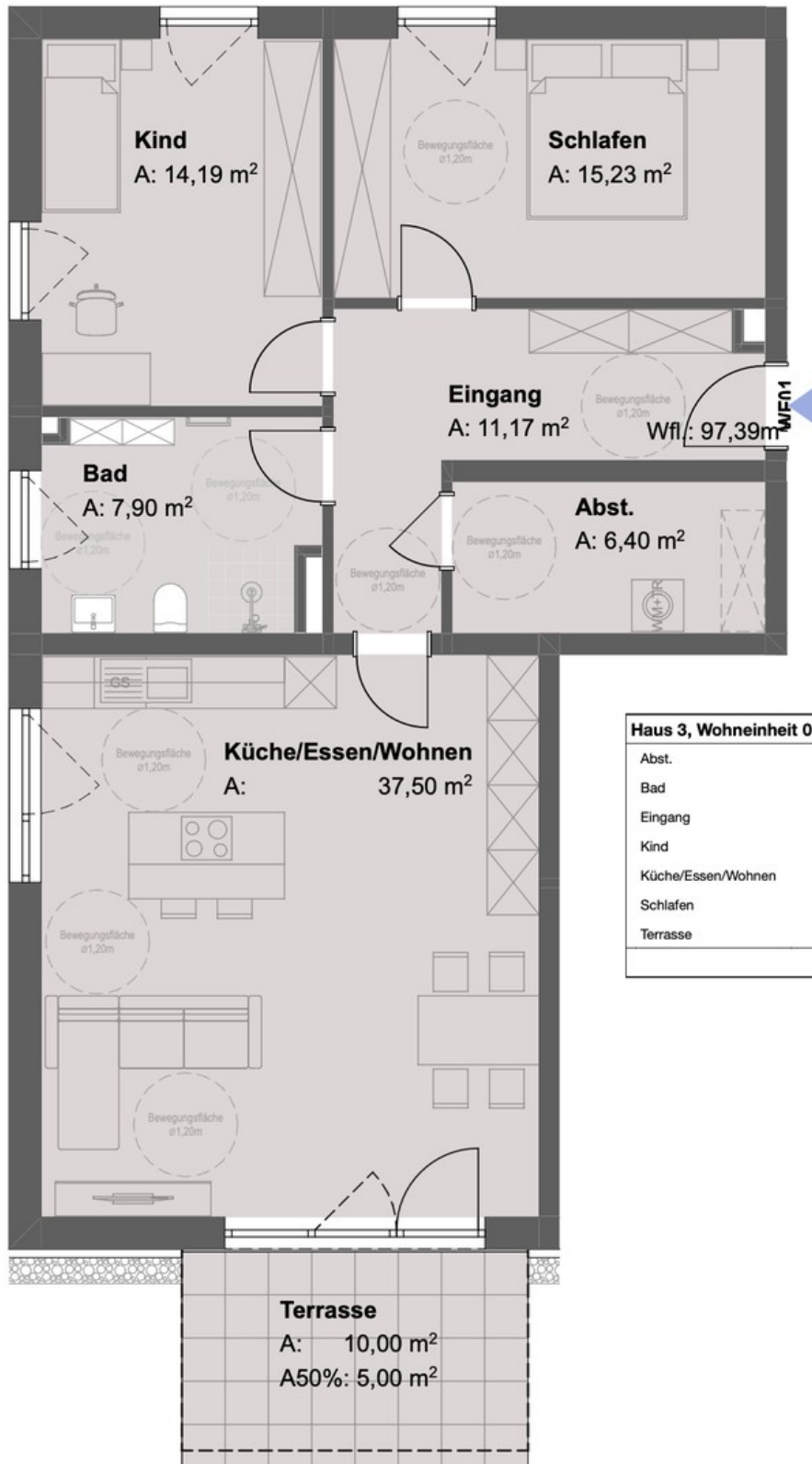


Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Grundrisse



Haus 3, Wohneinheit 01	
Abst.	6,40
Bad	7,90
Eingang	11,17
Kind	14,19
Küche/Essen/Wohnen	37,50
Schlafen	15,23
Terrasse	5,00
	<b>97,39 m<sup>2</sup></b>