

# Exposé

## Penthouse in Bad Griesbach im Rottal

### Erstbezug barrierefreies Penthouse mit 2 Zimmern - KFW 40 NH



Objekt-Nr. OM-380794

### Penthouse

Vermietung: **855 € + NK**

Ansprechpartner:  
Maximilian Neumaier

Am Steinkart 5b  
94086 Bad Griesbach im Rottal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	15.11.2025		

# 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 2-Zimmer-Penthousewohnung mit Schlafzimmer, Bad sowie einen großzügigen offenen Wohn-Ess-Kochbereich eignet sich bestens für Familien und Paare, die einen Ort zum Entspannen und Wohlfühlen suchen!

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: 855,00 Euro
- Mietpreis 1x Carport-Stellplatz, 1x Außenstellplatz: 100,00 Euro
- Mietpreis Einbauküche: 65,00 Euro
- Nebenkosten: 160,00 Euro
- =Gesamtmietpreis (Warmmiete): 1180,00 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:**

Keller, Dachterrasse, 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.

Beispielwohnung Penthouse 360-Grad Rundgang:

<https://bayernarealwohnbau.viewin360.co/share/collection/7bQ6n?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Gesamtprojekt

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Visualisierung

# Exposé - Grundrisse

Wohnpark - Bad Griesbach



DG - Haus 2



Wohnung 25 = 71.10 m<sup>2</sup>

Bad	6,57
Balkon	10,00
Eingang	6,21
Schlafen	16,30
Wohnen/Essen/Kochen	32,02