

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Gmund am Tegernsee**

**Traumhafte Wohnung fussläufig zum Tegernsee**



**Objekt-Nr. OM-388908**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **575.000 €**

83703 Gmund am Tegernsee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	387 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vier Minuten zu Fuß von der modernen Zwei-Zimmer-Wohnung in Gmund am Tegernsee, entlang der zauberhaften Mangfall, erreicht man den See – ganz ohne eine Straße überqueren zu müssen. Diesen Luxus bietet diese wunderschöne, helle Dachgeschosswohnung, die man mit dem Lift oder über das bequeme Treppenhaus erreicht. Vom Flur gelangt man in das Herzstück der Wohnung, das große, helle Wohn-/Esszimmer. Die 2016/2018 neu installierten Dachfenster und die Balkontür lassen diesen Raum hell erstrahlen – und er bietet genug Platz für Sessel, Sofa, Sideboards und einen großzügigen Esstisch. Von hier betritt man den großen Nord-West-Balkon, der über die gesamte Breite der Häuserfront verläuft. Mit seinen ca. 13 qm ist er eine Oase zum Entspannen und relaxen in der Abendsonne. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt in den komfortablen Küchenbereich. Die Einbauküche von 2017 bietet eine Echtholz-Arbeitsplatte, einen Wasch-Trockner von AEG, einen Herd mit Ceranfeld, Spülmaschine, sehr viele Staumöglichkeiten und den Zugang zum zweiten Balkon mit einer herrlichen Süd-Westausrichtung auf die Mangfall und die Berge. Während des Kochens kann man sich von fantastischen Sonnenuntergängen inspirieren lassen. Ein weiteres Highlight ist das helle Bad – eine kleine Wohlfühlloase – mit einer ovalen Badewanne und einer Glas-Duschkabine. Das große Dachfenster lässt den Blick auf ziehende Wolken schweifen und schenkt so Ruhe und Gelassenheit. Der große Waschtisch bietet zwei geräumige Schubladen. Gleich neben dem Badezimmer liegt das schöne Schlafzimmer mit Platz für ein breites Bett, einen großen Schrank und eine Kommode. Von diesem Raum aus gelangt man ebenfalls auf den großen Balkon, um gleich am Morgen einen Kaffee zu genießen und einen neuen Tag am wunderschönen Tegernsee erleben zu können.

Die Eckdaten im Überblick:

- Modernisierung: Alle vier Dachfenster wurden 2016/2018 erneuert.
- Instandhaltung: Die Balkontüren wurden 2022 frisch gestrichen.
- Aufwertung: Die Fensterläden auf der Westseite werden aktuell neu installiert.
- Ausblick: Im Frühjahr 2026 wird der Westbalkon zusätzlich neu gefliest.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Hervorragende Anbindung & Infrastruktur: Beste öffentliche Verkehrsverbindungen und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung.
- Lichtdurchflutetes Wohnen: Große, moderne Dachfenster und Balkontüren sorgen für ein helles, freundliches Ambiente.
- Komfort-Küche: Einbauküche inklusive Waschmaschine und Trockner.
- Ausstattung: Parkettboden in allen Wohnräumen; Küche und Bad sind gefliest.
- Besonderes Extra: Die offizielle Genehmigung für einen Kamineinbau liegt bereits vor – für gemütliche Stunden im Winter.
- Bequemer Zugang zur Wohnung über einen Personenaufzug.
- Viel Stauraum: Geräumiges Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss.
- Parken: Tiefgaragenstellplatz einfach zu erreichen.
- Und vieles mehr...

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gmund – Ein Ort mit Geschichte und Renommee:

Gmund liegt am Nordufer des Tegernsees, wo auch der Ursprung der Mangfall beginnt. Erstmals schriftlich erwähnt wurde Gmund 1075. Zu den bekanntesten Persönlichkeiten, die in Gmund lebten, gehören u. a. der Maler Joseph Karl Stieler, Ex-Bundeskanzler Ludwig Erhard und Franz-Josef Strauß, der Architekt Sep Ruf sowie die Unternehmer Hubert Burda und Willy Bogner.

Den bekannten Berggasthof Neureuth erreicht man in ca. 1,5 Stunden zu Fuß oder mit dem E-Bike in 30 Minuten und genießt dort einen fantastischen Blick auf den See bei einer wunderbaren Brotzeit. Die bekannte See-Sauna in Tegernsee ist mit dem Rad nur ca. 20 Minuten entfernt und das Herzogliche Brauhaus „Bräustüberl“ erreicht man in weiteren drei Minuten – man kann auch die Staatliche Schifffahrt oder den Bus von Gmund aus nehmen. Zu den zwei nahe gelegenen Schiffs-Anlegestellen - Gmund Seeglas oder Gut Kaltenbrunn - gelangt man von der Wohnung zu Fuß in 10 bzw. 20 Minuten und zum exklusiven Golfplatz Bad Wiessee mit seinem wunderbaren Restaurant braucht man mit dem Fahrrad nur 20 Minuten oder zu Fuß etwa eine Stunde.

Selbst für weite Ausflüge liegt Gmund ideal: In nur ca. 1,5 Stunden erreichen Sie Innsbruck oder Salzburg, und in gut 4 Stunden sind Sie bereits am Gardasee.

Diese Seite reicht leider nicht aus, um alle Vorteile, die diese Wohnung am Tegernsee mit sich bringt, aufzuzählen. Man muss sie selber von Gmund aus erkunden und sich jeden Tag aufs neue freuen, dass man an diesem „Zauberort“ leben kann.

Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit weiteren Aufnahmen und detaillierten Informationen zu dieser besonderen Immobilie zukommen.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Da jedoch Irrtümer nie ganz auszuschließen sind, dienen die Angaben der Vorabinformation und stellen keine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Maßgeblich sind allein die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

## Lage

So könnte jeder Tag beginnen: Nach nur wenigen Schritten erreicht man einige der schönsten Plätze am Tegernsee: die idyllische Mangfall, die Gmunder Seepromenade, Liegewiesen und Bänke zum Entspannen, Ruheinseln direkt am Ufer und zwei fantastische Strandbäder. Springen Sie im Sommer in den erfrischenden Tegernsee ganz ohne das Auto zu bewegen! Folgt man dem Weg an der Mangfall und dann weiter am Seeufer, erreicht man nach ca. 20 Minuten das bekannte Gut Kaltenbrunn by Käfer und kann den schönsten Blick auf den traumhaften Tegernsee genießen. Die Immobilie liegt im Herzen von Gmund, angenehm abgeschirmt vom Durchgangsverkehr und bietet nicht nur eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung zu Land und zu Wasser, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur.

Hier kann man zu Fuss frische Brötchen beim "angesagtesten" Bäcker rund um den Tegernsee kaufen oder das bekannte Cafe Wagner besuchen. Auch der traditionsreiche Gasthof Maximilian oder das Käfer Gut Kaltenbrunn laden am Mittag oder Abend zum Essen ein und der wöchentliche Bauernmarkt, der zu Fuss in ca. 4 Minuten zu erreichen ist, bietet frische, regionale Köstlichkeiten aller Art, von Fisch über Gemüse und Obst bis zu italienischen Spezialitäten. Auch die Post, zwei Banken, der Supermarkt, elegante Mode-Shops, das Rathaus oder verschiedenste Arztpraxen – alles ist nur einen Katzensprung zu Fuß entfernt, ebenso wie der kleine, traditionsreiche Gmunder Bahnhof, von dem aus man in 45 Minuten die Landeshauptstadt München erreicht. Dies sind nur einige Highlights von vielen weiteren, die diese schöne Wohnung zu bieten hat.

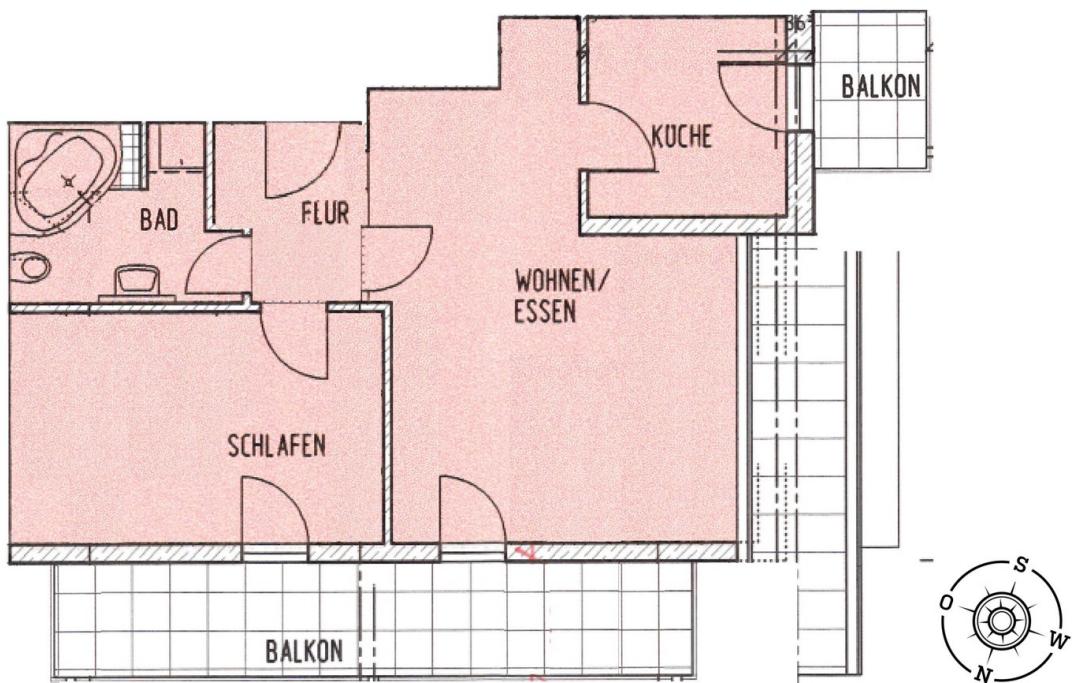
## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

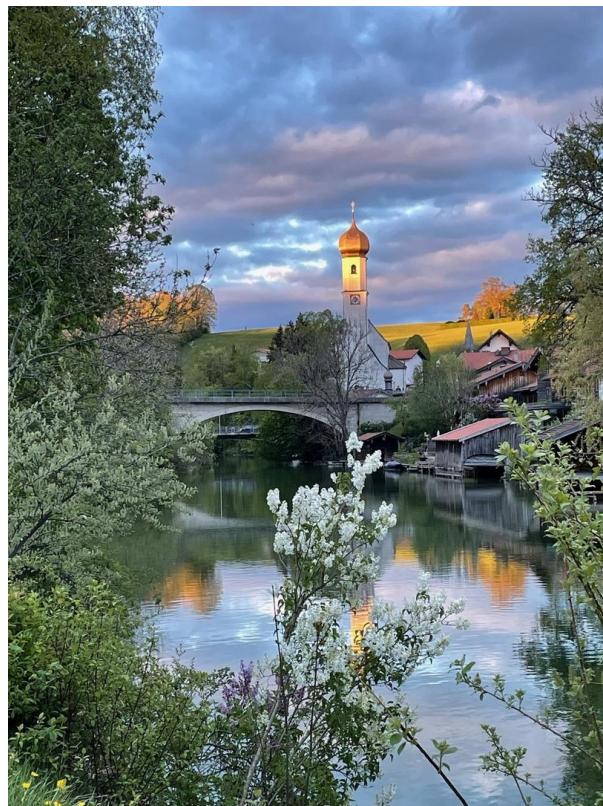


Grundriss

# Exposé - Galerie



Treppenhaus zum OG



Traumhafte Lage am Tegernsee

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Möglicher Kamineinbau  
Slim-Focus- KI generiert

Kamineinbau möglich

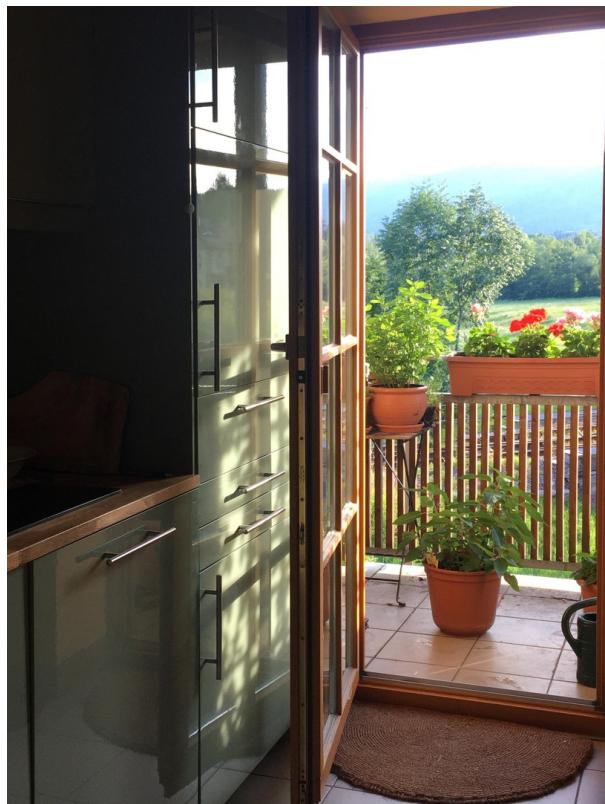


Balkon Süd/West

# Exposé - Galerie



Küche



Küche/Balkon

# Exposé - Galerie



Kochen/Küche



Süd/Westbalkon mit Seeblick

# Exposé - Galerie



Bad nach Osten



Dusche/Wanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Osten



Schlafzimmer grosser Schrank

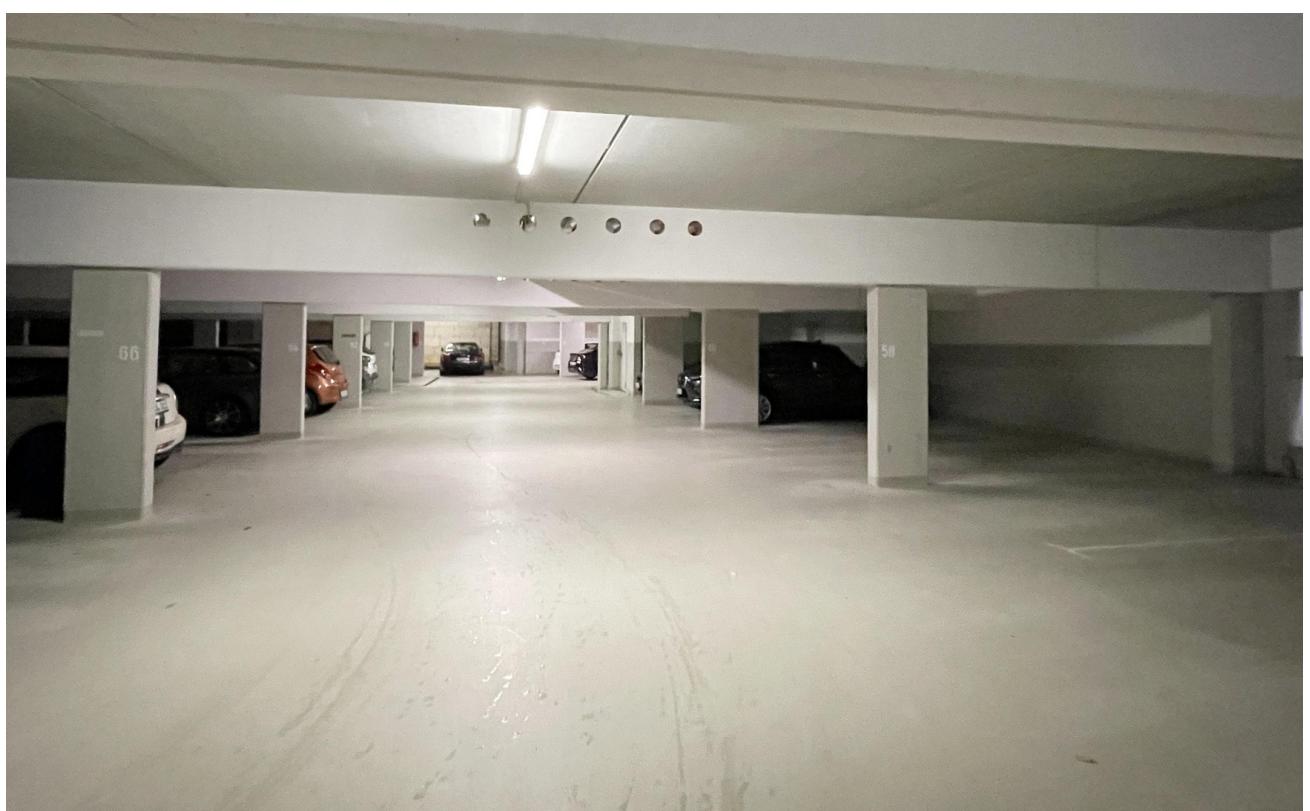
# Exposé - Galerie



Liftzugang OG



Lift Keller/TG



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Weg Mangfall zur Wohnung



Weg Richtung Gut Kaltenbrunn

# Exposé - Galerie



Spaziergang zum See



Lage der Wohnung