

# Exposé

## Penthouse in Oberaudorf

### Exklusives Neubau-Penthouse – Erstbezug mit 6-m- Panoramagaube & traumhaftem Kaiserblick



Objekt-Nr. OM-417024

#### Penthouse

Vermietung: **1.785 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudia Kraus

83080 Oberaudorf  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                |                 |
|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr               | 2025                 | Mietsicherheit | 5.355 €         |
| Etagen                | 1                    | Übernahme      | sofort          |
| Zimmer                | 3,00                 | Zustand        | Erstbezug       |
| Wohnfläche            | 90,66 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2               |
| Nutzfläche            | 16,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1               |
| Energieträger         | Holzpellets          | Etage          | 2. OG           |
| Summe Nebenkosten     | 210 €                | Stellplätze    | 1               |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                 | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern – Neubau-Penthouse mit Loft-Charakter und Traumpanorama

### ☆☆ Erstbezug NEUBAU

Diese exklusive 3-Zimmer-Penthousewohnung vereint Luxus, Moderne und Heimatgefühl – ein Zuhause, das Weite, Helligkeit und höchsten Wohnkomfort bietet. Auf 90,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein hochwertiger Neubau-Erstbezug mit durchdachter Raumaufteilung, erstklassiger Ausstattung und lichtdurchflutetem Ambiente. Zwei große Gauben und ein Ostbalkon mit unverbaubarem Kaiserblick schaffen eine Wohnatmosphäre, die ihresgleichen sucht.

Die 6-Meter-Westgaube mit elektrischem Rollo verleiht dem Wohn- und Essbereich eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Tageslicht durchflutet den Raum und macht ihn zum Herzstück der Wohnung – ideal für gesellige Abende, entspannte Stunden oder stilvolles Wohnen in exklusiver Atmosphäre.

Das Schlafzimmer (14 m<sup>2</sup> nach Abzug der Dachschräge) überzeugt durch seine hohen Räume – ein Rückzugsort voller Charme. Das großzügige Bad (11,8 m<sup>2</sup> nach Abzug der Dachschräge) ist ein echtes Wellness-Highlight: eine komfortable Badewanne, eine bodengleiche XL-Dusche mit Glaswand und Regenkopfbrause sowie ein großes Dachfenster, das den Raum mit Licht erfüllt. Edle Fliesen und stilvolle sowie moderne Armaturen schaffen ein luxuriöses Wohlfühlambiente.

Die Küche bietet Platz für eine Einbauküche und öffnet sich zur Ostgaube mit angrenzendem und traumhaftem Balkon (8,11 m<sup>2</sup>) – perfekt für Frühstück in der Morgensonne oder Abende mit Freunden. Ein zusätzliches Büro/Gästezimmer mit Dachfenster und elektrischem Rollladen eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Sichtbare Firstbalken in Wohn- und Essbereich unterstreicht die offene Architektur und verleihen der Wohnung Wärme, Charakter und ein besonderes Loft-Gefühl. Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt ganzjährig für behagliche Wärme und höchsten Wohnkomfort.

Ein Zuhause, das Luxus, Natur und modernsten Neubaukomfort vereint – mit exklusivem Ambiente und unvergleichlichem Kaiserblick.

## Ausstattung

### ☆☆ Ausstattung

- NEUBAU 2025 – exklusive und luxuriöse Penthousewohnung im Erstbezug
- Atemberaubender Rundumblick durch zwei große Gauben (Ost- & Westseite)
- Fußbodenheizung in allen Räumen – Wohnkomfort auf Knopfdruck
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit sichtbaren Firstbalken und edlem Loft-Ambiente
- Imposante Westgaube (6 m) mit Blick zum Hocheck
- Elegante Ostgaube (3,6 m) im Küchenbereich mit bodentiefem Fenster und traumhaftem Kaisergebirgsblick
- ECHTHOLZPARKETT in allen Wohnräumen mit extra großen Dielen, EICHE in einem sehr modernen Farbton – modern, edel und zeitlos
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen (60 × 60 cm) in Bad und Küche
- Balkon mit perfekter Ausrichtung und unvergleichlichem Panoramablick ins Kaisergebirge – moderne, warme Holzverschalung (4 cm breite Latten), hochwertige Terrassenplatten (60 × 60 cm) in elegantem, warmem Grauton sowie ein stilvolles, modernes Stahlgeländer in Schwarz.

Hinweis: Auf den Fotos sind die neuen Terrassenplatten NOCH nicht zu sehen! Es wird aber zeitnah belegt!

- Luxuriöses und sehr großes Badezimmer mit bodengleicher XL-Dusche mit Regenkopfbrause, freistehender Glaswand, komfortabler Badewanne und großem Dachfenster – dazu hochwertige Armaturen, schwarze tolle Accessoires, moderner Waschtisch und spülrandloses WC
- Neue flächenbündige Holz-Alu-Fenster (WOLF Eco 400 Eco 400 HA94-C-AIFB) mit 3 umlaufenden Dichtungen für optimalen Schall- und Wärmeschutz, flächenbündigem Design innen wie außen, schwarzen Griffen und Steinfensterbänken.
- Dachfenster im Büro/Gästezimmer mit elektrischem Rollladen
- Elektrische und sehr moderne dunkle ALU-Rollläden in der gesamten Wohnung
- Neue weiße Innentüren in modernem Design
- Zusätzliche Verstaumöglichkeiten: praktische Luke im Schlafbereich (3,7 m<sup>2</sup>) sowie im Badbereich (5,2 m<sup>2</sup>). Diese Flächen wurden selbstverständlich nicht als Wohn- oder Zubehörfäche berechnet und stehen frei zur Verfügung.
- Großes Kellerabteil (ca. 11,65 m<sup>2</sup>)
- Außenstellplatz direkt am Haus

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad

## **Lage**

Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen – mitten in den Bergen, umgeben von Natur und mit einem atemberaubenden 360°-Panoramablick auf die heimische Bergwelt.

Die zwei großen Gauben (Ost und West) und der Ostbalkon lassen Innen- und Außenbereich verschmelzen – hier erleben Sie Sonnenaufgänge, Sonnenuntergänge und eine Kulisse, die ihresgleichen sucht.

Neben der traumhaften Aussicht bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür:

- Wandern und Bergtouren im Sommer
- Skifahren, Langlaufen und Rodeln im Winter
- Mountainbiken, Klettern oder Baden an den nahegelegenen Seen
- Erholung in der Natur oder Genuss in regionalen Restaurants und Cafés

Trotz der alpinen Idylle genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur:

- Rosenheim erreichen Sie in ca. 20 Minuten
- Kufstein in ca. 5-10 Minuten
- München in unter einer Stunde
- Innsbruck liegt ebenfalls in Reichweite

• Ein zusätzlicher Vorteil: Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt – mit dem Zug erreichen Sie München in unter einer Stunde. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Ein zusätzlicher Vorteil: Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt – ideal für Pendler und alle, die Flexibilität schätzen.

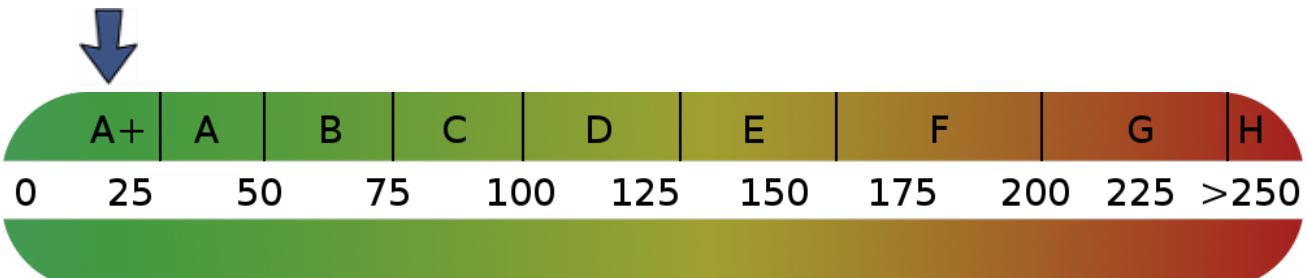
Oberaudorf zählt zu den attraktivsten Wohnorten in Bayern. Die Gemeinde bietet nicht nur eine traumhafte Bergkulisse mit Blick auf das Kaisergebirge, sondern auch ein vielseitiges Freizeitangebot: Skigebiet Hocheck mit Sommerrodelbahn, Wander- und Mountainbikestrecken, Seen zum Baden und zahlreiche traditionelle wie moderne Restaurants. Die hervorragende Infrastruktur mit Bahnhof, Geschäften und medizinischer Versorgung macht Oberaudorf zu einem Ort, an dem man das Leben genießen kann.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 21,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



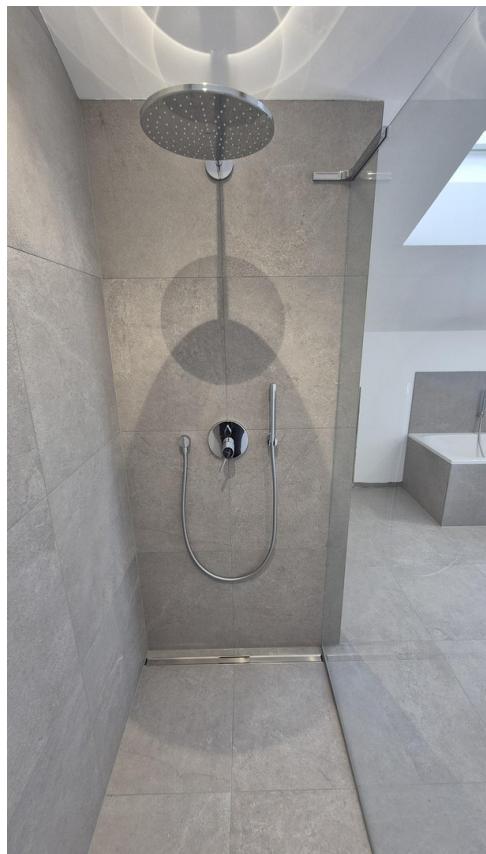
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



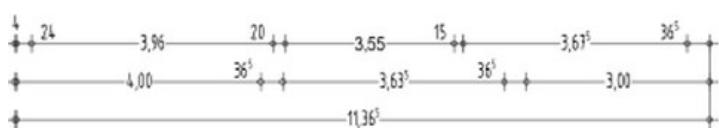
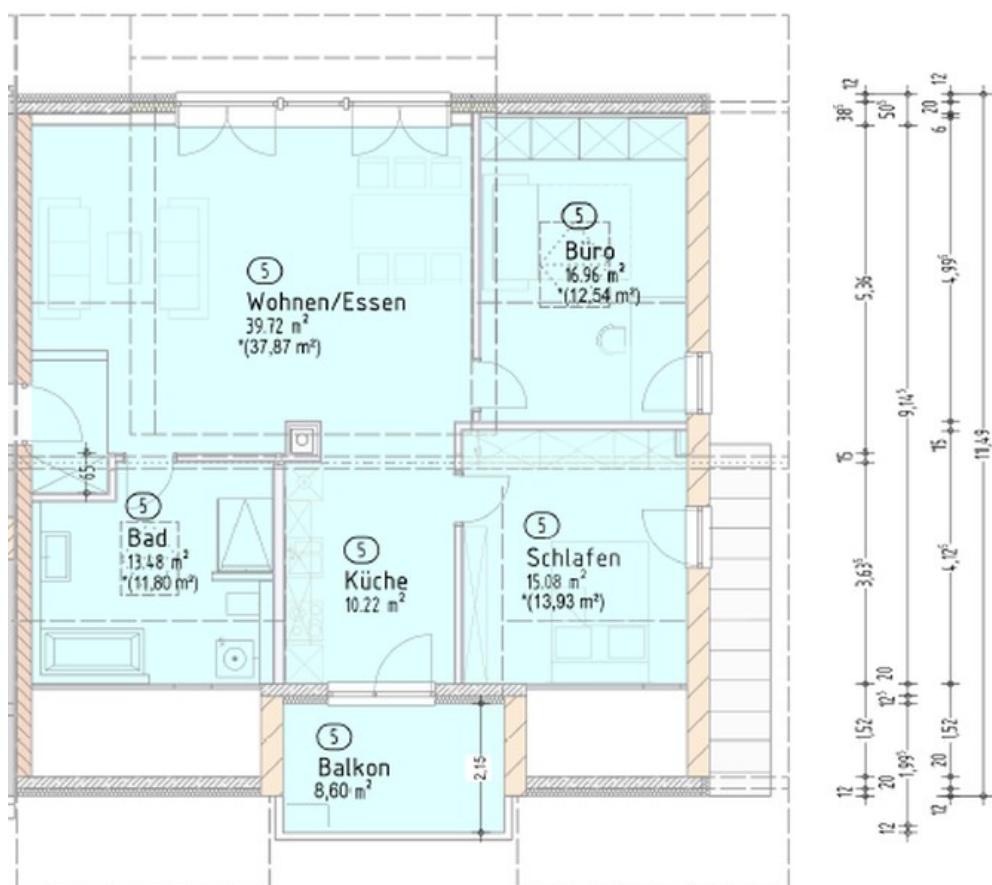
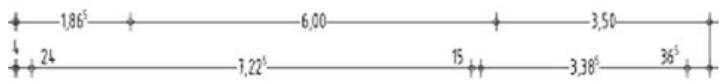
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



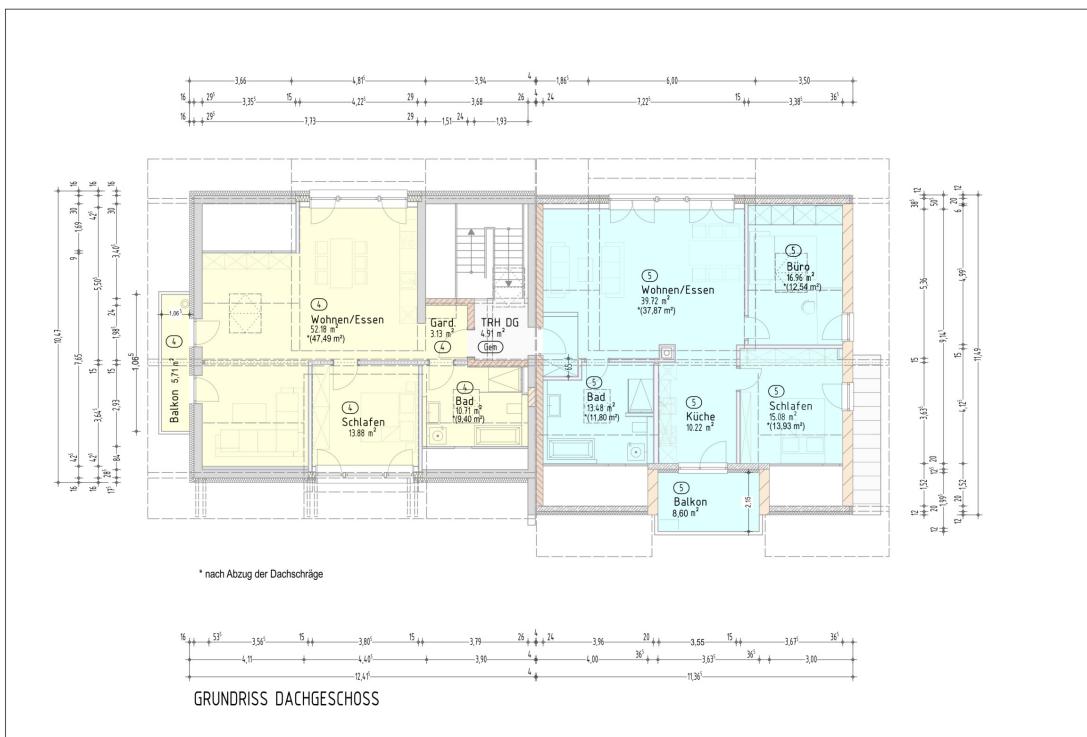
# Exposé - Grundrisse



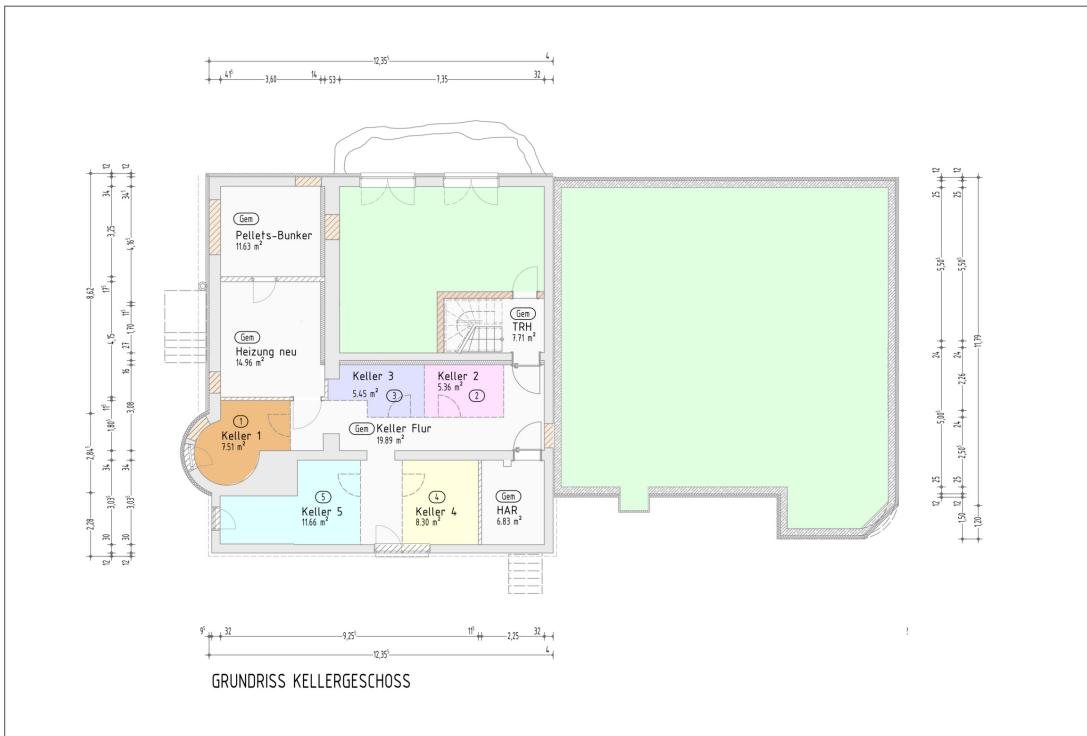
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**Sie können uns auch gerne direkt per E-Mail kontaktieren:**

vermietung.oberaudorf@googlemail.com

Bitte geben Sie in Ihrer Nachricht unbedingt an, um welche Wohnung es sich handelt (Nummer / Größe in m<sup>2</sup>).

Gerne können Sie uns auch bereits vorab die gewünschten Unterlagen zusenden.

Wir freuen uns auf Ihre E-Mail!

Mit herzlichen Grüßen

Claudia Kraus

# Exposé - Grundrisse

## Wohn- und Zubehörflächen Wohnung 5

Projekt:

Ersteller:

Datum / Zeit:

Hinweis:

| Bezeichnung  | Funktion                | Fläche nach<br>WoFlV [m²] |               |  |  |
|--|-------------------------|---------------------------|---------------|--|--|
| <b>UNTERGESCHOSS</b>   |                         |                           |               |  |  |
| <b>Zubehörfläche</b>   |                         |                           |               |  |  |
| Allgemein  | Keller 5                | 11,65                     |               |  |  |
| <b>Summe Zubehörfläche</b>                                       |                         | <b>11,65</b>              |               |  |  |
| <b>DACHGESCHOSS</b>  |                         |                           |               |  |  |
| <b>Wohnfläche</b> (Anrechnung Balkone/Terrassen zu 50% für WoFl) |                         |                           |               |  |  |
| Wohnung 05   | Bad                     | 13,48                     | 11,80         |  |  |
| Wohnung 05   | Balkon zu 50% berechnet | 8,60                      | 4,30          |  |  |
| Wohnung 05   | Büro                    | 16,96                     | 12,54         |  |  |
| Wohnung 05   | Küche                   | 10,22                     | 10,22         |  |  |
| Wohnung 05   | Schlafen                | 15,08                     | 13,93         |  |  |
| Wohnung 05   | Wohnen/Essen            | 39,72                     | 37,87         |  |  |
| <b>Summe Wohnfläche</b>  |                         | <b>103,57</b>             | <b>90,66</b>  |  |  |
| <b>Wohn- Nutzfläche</b>  | <b>Wohnfläche</b>       | <b>Zubehörfläche</b>      | <b>Total</b>  |  |  |
| UNTERGESCHOSS  |                         | 11,65                     | 11,65         |  |  |
| DACHGESCHOSS   | 90,66                   |                           | 90,66         |  |  |
| <b>Total</b>   | <b>90,66</b>            | <b>11,65</b>              | <b>102,31</b> |  |  |

Seite 5

# Exposé - Anhänge

1.

**Sie können uns auch gerne direkt per E-Mail kontaktieren:**

vermietung.oberaudorf@googlemail.com

Bitte geben Sie in Ihrer Nachricht unbedingt an, um welche Wohnung es sich handelt (Nummer / Größe in m<sup>2</sup>).

Gerne können Sie uns auch bereits vorab die gewünschten Unterlagen zusenden.

Wir freuen uns auf Ihre E-Mail!

Mit herzlichen Grüßen

Claudia Kraus