

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Oberaudorf

**Exklusiver Erstbezug: Erdgeschoßwohnung mit Erker, großzügiger Hochterrasse und privatem Südgarten**



Objekt-Nr. OM-417323

### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **1.585 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudia Kraus

83080 Oberaudorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.770 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	95,16 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoß
Summe Nebenkosten	210 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

☆☆ Erstbezug nach kompletter Kernsanierung – ALLES NEU!

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) bietet Ihnen modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und das Gefühl, fast wie im eigenen Haus zu leben. Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie mit privatem Eingang, durchdachter Aufteilung und maximaler Privatsphäre.

Schon beim Betreten über die neue Internorm Alu-Hauseingangstür wird die Hochwertigkeit sichtbar. Die Kernsanierung hat die Wohnung in einen Neubau im Bestand verwandelt: vom Dachstuhl mit neuer Dacheindeckung über sämtliche Fenster, Türen und Böden bis hin zu Bad, Gäste-WC und Terrasse wurde alles erneuert.

Das Herzstück bildet die helle Wohnküche mit Essbereich im Erker, der vollständig von Fenstern eingefasst ist. Hier entsteht ein lichtdurchflutetes Ambiente, das Offenheit, Wärme und Gemütlichkeit vereint.

Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind mit edlem Echtholzparkett in großen Dielen ausgestattet und schaffen eine elegante, wohnliche Atmosphäre.

Das moderne Badezimmer begeistert mit ebenerdiger Dusche und Regenkopfbrause, stilvollem Waschtisch, spülrandlosem WC, hochwertigen Armaturen und angenehmer Fußbodenheizung. Ergänzt wird es durch ein separates Gäste-WC.

Zu den besonderen Vorzügen zählen die große Ost-Terrasse mit spektakulärem Kaiserblick sowie ein kleiner Südgarten (ca. 43qm) zur alleinigen Nutzung – ideale Orte für Sonne, Natur und Entspannung.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil (7,5 m<sup>2</sup>), einen Außenstellplatz direkt am Haus sowie praktische Details wie den Waschmaschinenanschluss im Bad.

Ein Zuhause für alle, die Wert auf Privatsphäre, Großzügigkeit und exklusive Ausstattung legen – mit unvergleichlichem Kaiserblick und Neubauqualität bis ins Detail.

## Ausstattung

- Erstbezug nach kompletter Kernsanierung – alles neu (Elektrik, Heizung, Sanitär, Fenster, Fensterbänke, Haustüre, Innentüren, alle Böden, Bad, Gäste-WC, Rollläden, sowie Terrasse inkl. neuer Beläge)
- Komplett neuer Dachstuhl mit neuer Dacheindeckung
- Hochwertiger, moderner Echtholzparkettboden mit großen Dielen im Wohn- und Schlafzimmer (Luxus Pur)
- Exklusive und hochwertige Feinsteinzeugfliesen (60 × 60 cm) im Bad, WC, Diele Vorratszimmer oder/Büro , Küche, Gang
- Modernes Bad mit sehr hochwertiger Ausstattung, ebenerdiger Dusche, Regenkopfbrause, Fußbodenheizung, stilvollem Waschtisch, spülrandlosem WC und sehr schicken Armaturen, tollem Spiegel etc., und großem Fenster mit Satinato-Glas für maximale Privatsphäre.
- Eigenes Gäste-WC mit zweitem spülrandlosem WC und Waschbecken – für maximale Privatsphäre
- Neue Internorm Kunststoff-Alu-Fenster (3-fach verglast, RC2N) mit eleganten Natursteinfensterbänken
- Wohn- und Schlafräume mit modernen, leichtgängigen Rollläden für optimalen Komfort und Sichtschutz

- Neue Internorm Alu-Hauseingangstür mit modernem Design, höchster Klima- und Schallschutzklaasse und erhöhter Sicherheit
- Neue weiße Innentüren in modernem Stil
- Helle und wunderschöne Wohnküche mit wundervollem Erker (mit Fenstern umfasst) und Essbereich (ohne Einbauküche)
- Riesige und traumhafte Ost-Terrasse mit tollen Terrassenplatten sowie Holzgeländer (fehlt auf den Fotos noch) und wundervollem Blick auf das Kaisergebirge. Es ist eine einzigartige Erweiterung des großen Wohnzimmers.
- Kleiner Südgarten zur exklusiven Nutzung (ca. 40 qm)
- Eigener Hauseingang für maximale Privatsphäre
- Kellerabteil (7,5 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum
- Außenstellplatz direkt am Haus
- Waschmaschinenanschluss im Bad

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – mitten in den Bergen, umgeben von Natur und mit einem atemberaubenden Blick direkt auf den Wilden Kaiser. Die großzügige Terrasse wird zum erweiterten Wohnzimmer unter freiem Himmel – genießen Sie hier stimmungsvolle Sonnenaufgänge, laue Sommerabende und eine Bergkulisse, die ihresgleichen sucht.

Trotz dieser alpinen Idylle profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen:

Der Ortskern von Oberaudorf liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Hier finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie kleine Einzelhandelsgeschäfte, Apotheke, Banken und Postfiliale – alles bequem erreichbar.

Auch kulinarisch kommen Sie voll auf Ihre Kosten: Zahlreiche Cafés, Gasthäuser und Restaurants – von der urigen bayerischen Wirtschaft bis hin zum feinen Gourmetlokal – laden in direkter Umgebung zum Verweilen und Genießen ein.

Für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Der Skilift am Hocheck befindet sich ebenfalls ganz in der Nähe – im Winter ideal zum Skifahren, Snowboarden oder Rodeln, im Sommer Ausgangspunkt für Bergtouren, Wanderungen und Mountainbike-Strecken. Ein besonderes Highlight ist die Sommerrodelbahn am Hocheck, die Groß und Klein begeistert.

Der idyllische Luegsteinsee liegt nur einen Spaziergang entfernt – perfekt zum Baden, Spazierengehen oder Entspannen inmitten herrlicher Natur. Darüber hinaus laden zahlreiche weitere Seen in der Umgebung, wie etwa der Hechtsee, Walchsee oder Thiersee, zu Ausflügen, Wassersport oder einfach zum Genießen der Landschaft ein.

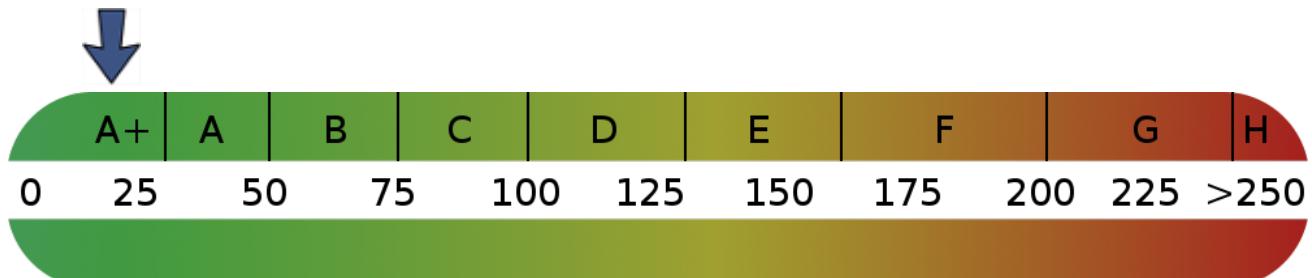
Dank der sehr guten Verkehrsanbindung erreichen Sie Rosenheim in rund 20 Minuten, Kufstein in etwa 5-10 Minuten, München und Innsbruck in rund 50 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,50 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



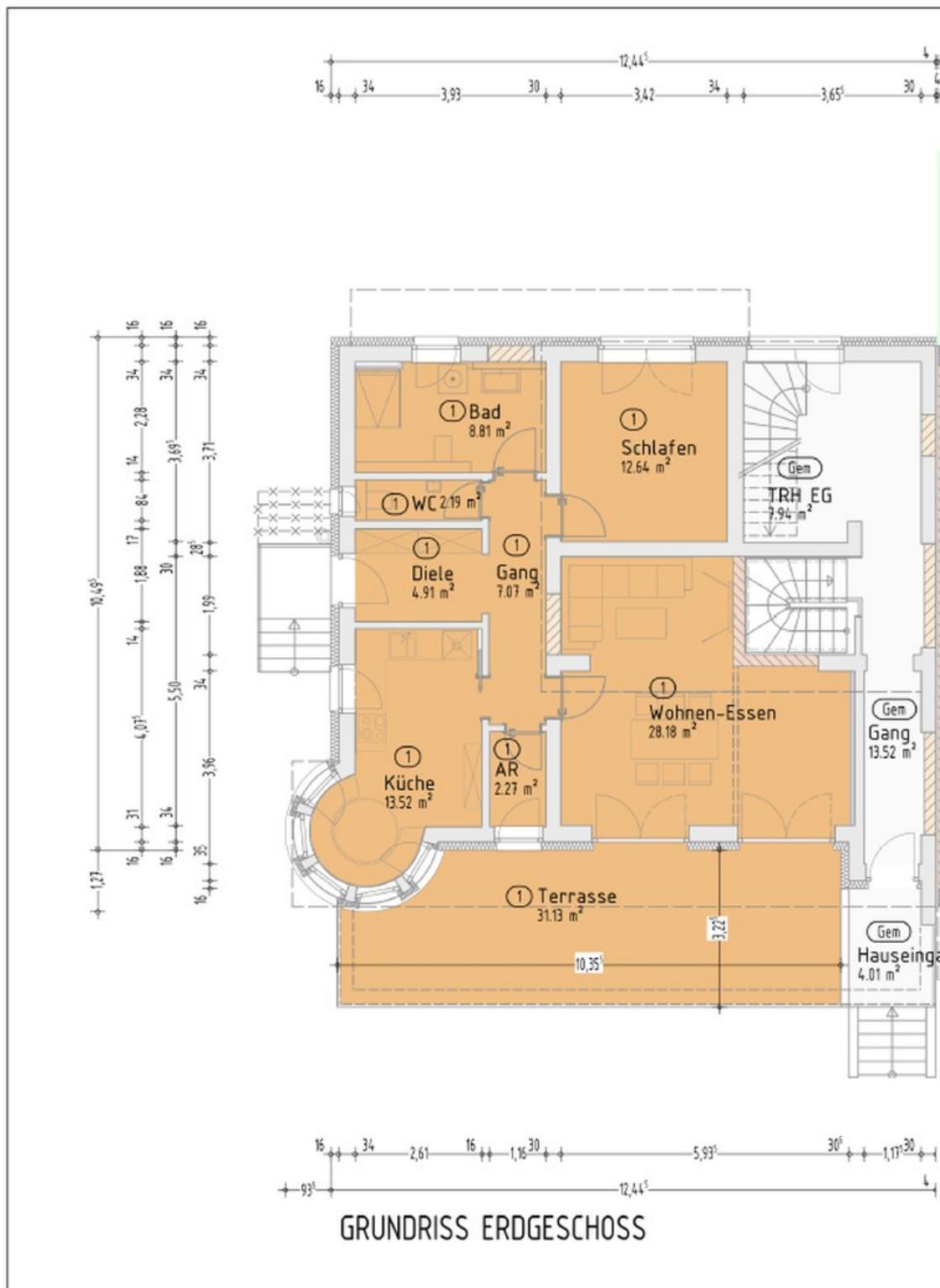
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



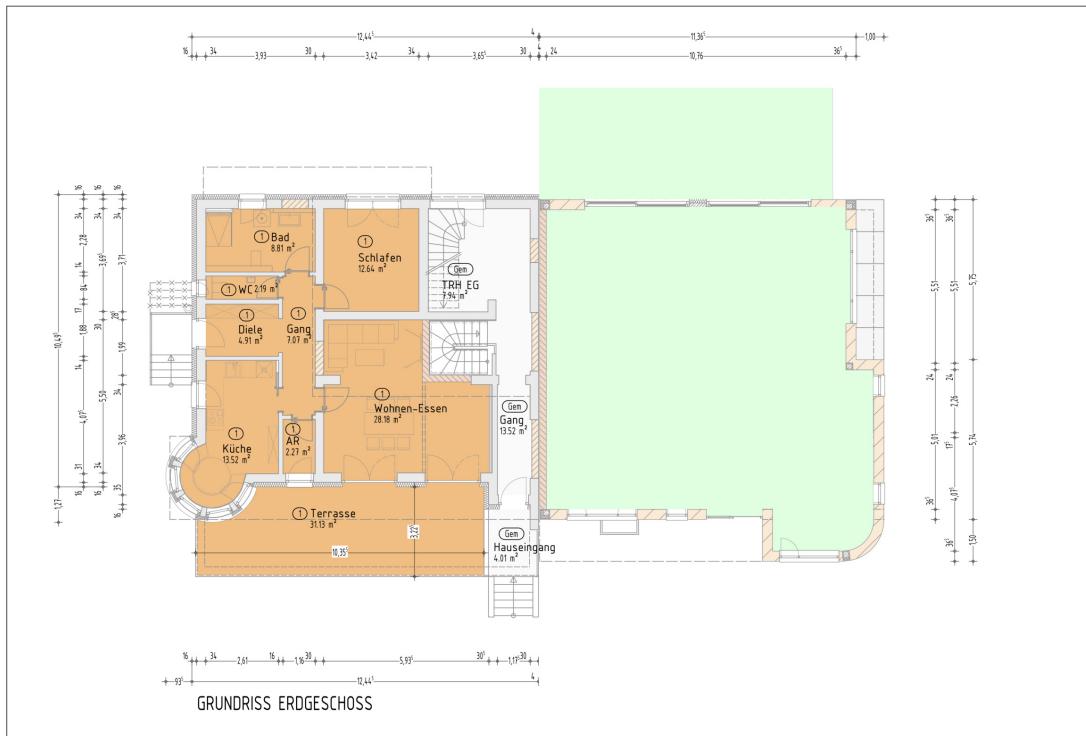
# Exposé - Grundrisse



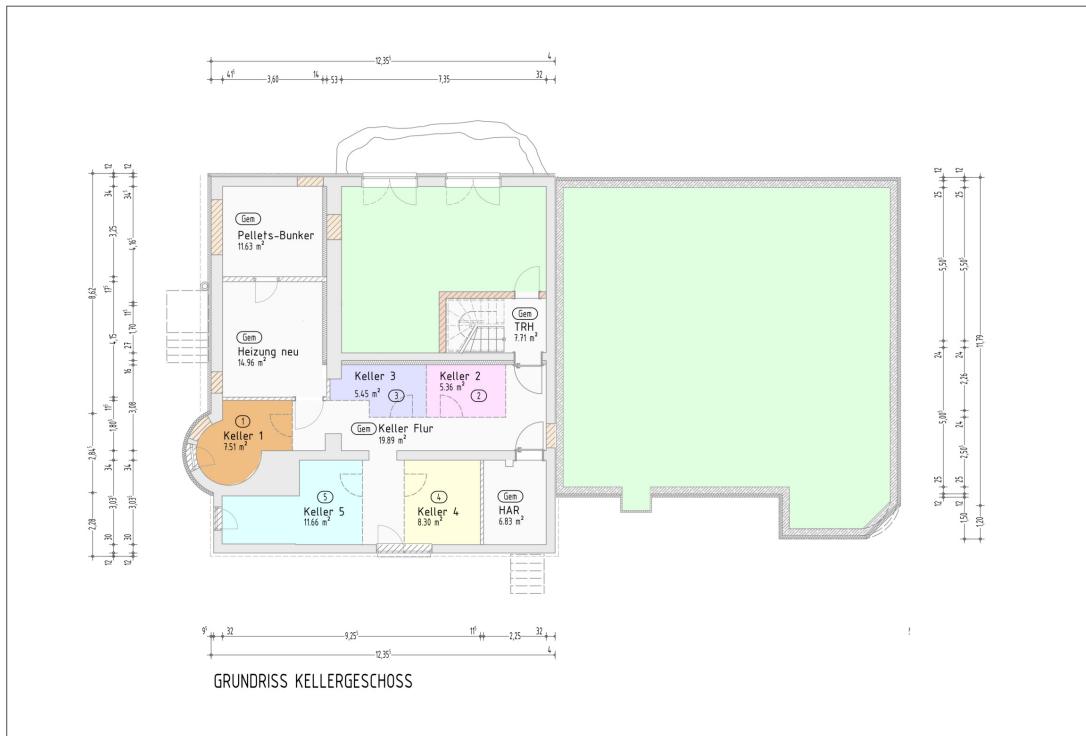
# Exposé - Grundrisse



# 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 1

Projekt:

Ersteller:

Datum / Zeit:

Hinweis:

Bezeichnung	Funktion		Fläche nach WoFlV [m <sup>2</sup> ]
<b>ERDGESCHOSS</b>			
<b>Wohnfläche</b> (Anrechnung Balkone/ Terrassen zu 50% für WoFlV)			
W 01	AR	2,27	2,27
W 01	Bad	8,81	8,81
W 01	Diele	4,91	4,91
W 01	Gang	7,07	7,07
W 01	Küche	13,52	13,52
W 01	Schlafen	12,64	12,64
W 01	Terrasse	31,13	15,57
W 01	WC	2,18	2,18
W 01	Wohnen-Essen	28,18	28,18
<b>Summe Wohnfläche W01</b>		<b>110,72</b>	<b>95,16</b>
<b>UNTERGESCHOSS</b>			
<b>Zubehörfläche</b>			
Allgemein	Keller 1	7,51	
<b>Summe Zubehörfläche W01</b>		<b>7,51</b>	
<b>Wohn- Nutzfläche</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Zubehörfläche</b>	<b>Total</b>
ERDGESCHOSS	95,16		95,16
UNTERGESCHOSS		7,51	7,51
<b>Total</b>	<b>95,16</b>	<b>7,51</b>	<b>102,67</b>

Seite 1