

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Aibling

**Charmante ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon inkl. Tiefgarage zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-421007  
**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:  
Armin Feraschin

Eichendorffstraße  
83043 Bad Aibling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	330 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort verfügbar, renoviert (neue Fußböden, neue Badezimmerarmaturen, neues Waschbecken, Malerarbeiten)

Von privat

Adresse: 83043 Bad Aibling, Eichendorffstraße

Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Etage: Dachgeschoss in einem gepflegten 8-Parteien-Haus

Fußbodenheizung

Tiefgaragenstellplatz

Tageslichtbad

Inkl. Einbauküche

Objektbeschreibung:

Die lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren offenen Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre und den modernen Standard. Das besondere Highlight ist der großzügige Balkon, der einen weiten Blick über freie Felder ermöglicht – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Das Haus mit insgesamt acht Wohneinheiten befindet sich in ruhiger Lage am Stadtrand von Bad Aibling und bietet eine harmonische Mischung aus Natur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Ausstattung

- Großzügiger, sonniger Balkon mit freiem Blick ins Grüne
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Einbauküche inkl. Geschirrspüler
- Bad mit Dachfenster und Tageslicht
- Gasheizung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Abstellmöglichkeiten im Keller + Kriechspeicher in der Wohnung
- Großes elektrisches Dachfenster im Schlafzimmer mit Außenrollo

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt am Stadtrand von Bad Aibling in ruhiger, naturnaher Umgebung.

Der Bahnhof Bad Aibling ist etwa 1 km entfernt, wodurch eine hervorragende Anbindung Richtung Rosenheim, München und Holzkirchen gegeben ist. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Flur Blickrichtung Eingangstür



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

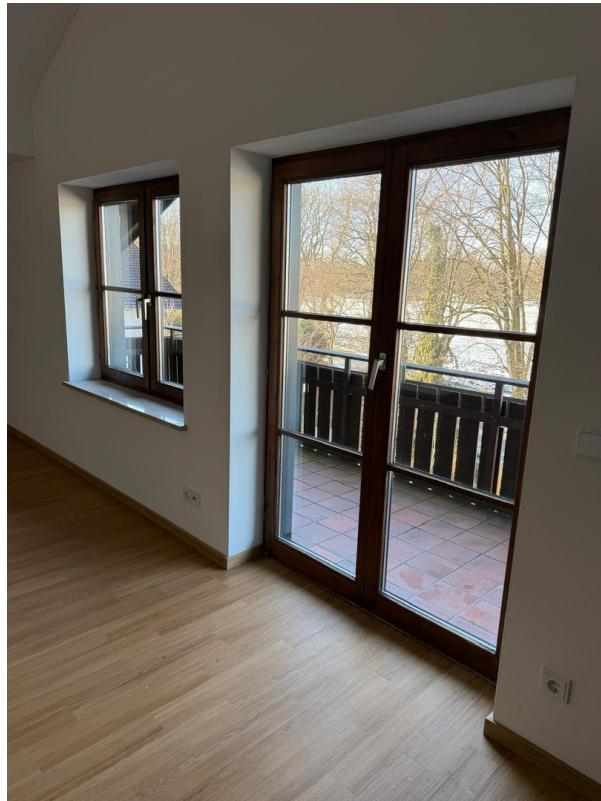


Schlafzimmer

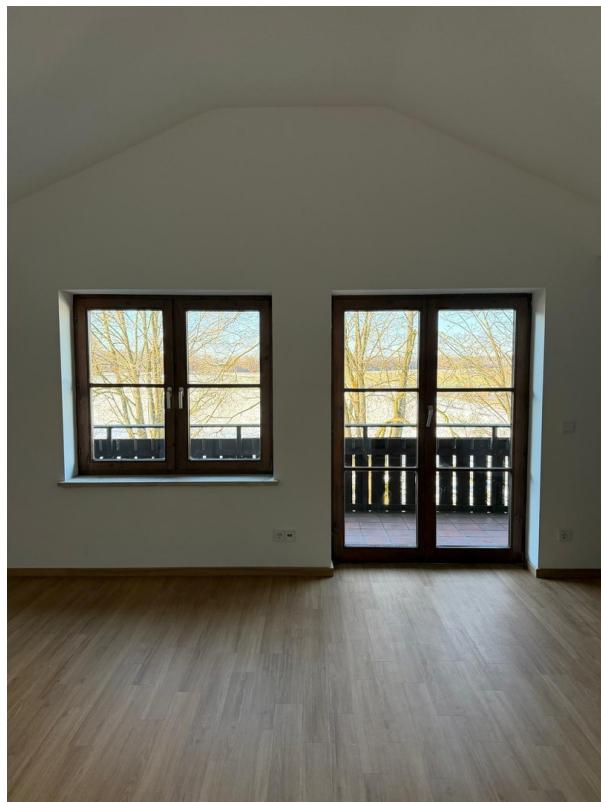


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkontür im Wohnzimmer



Balkontür im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kriechspeicher im Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Großer Westbalkon



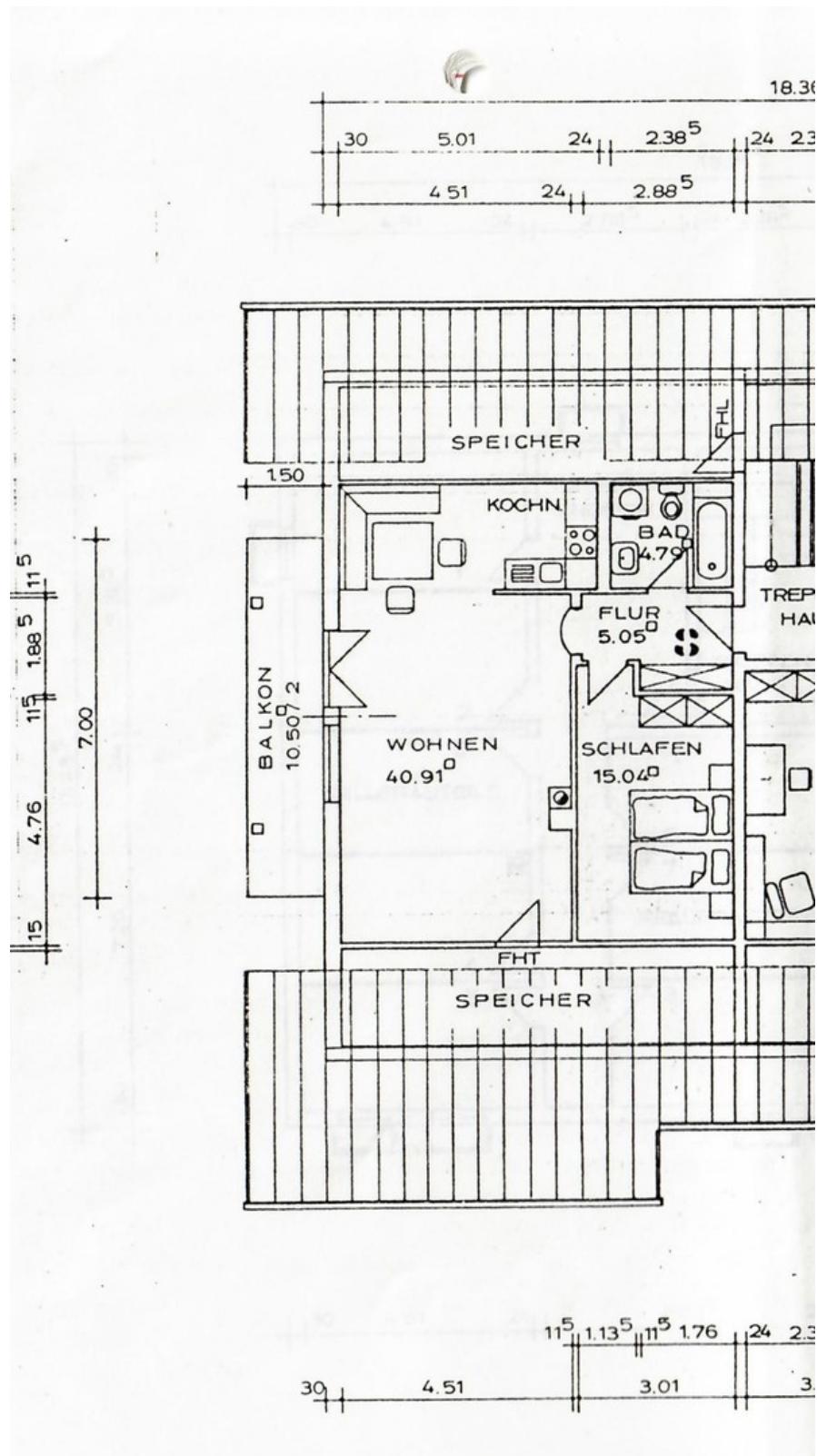
Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss