

Exposé

Loft, Studio, Atelier in 83646 Bad Tölz

**DIE Traumwohnung südlich von München 150 m² mit
Pool und Garten**



Objekt-Nr. OM-426995

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **2.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Mario Lössl

Gaißacher Straße 82
83646 83646 Bad Tölz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	151,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	450 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	650 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter und gehobener Wohnlage - ruhig, zentral und sonnig - von Bad Tölz, ist 2020 das kleine stilvolle Mehrfamilienlandhaus mit nur 3 Wohneinheiten entwickelt und generalsaniert worden. Es wurde bayerische Tradition mit moderner Technik und durchdachte Grundrissgestaltung vereint und alles in bester Qualität und Ausführung, wie unter anderem hochwertigen Einbaumöbel, großen Fensterelementen in Holz ausgeführt und auf Werterhaltung gesetzt. Die Beheizung erfolgt weitgehend über Fußboden- und Wandheizung, die bestehenden langlebigen Guss- und Röhrenheizkörper sind aufwendig aufgearbeitet.

Ab sofort können Sie diese Wohnung im ersten Stock, die durch eine luxuriöse Innenausstattung besticht, beziehen. Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung.

Die gehobene oberbayerische Landhausoptik aus den 80ziger Jahren von dem bekannten Architekten Hermann Lauer wurde mit modernen Elementen der heutigen Erwartung angepasst. Hochwertige Holztüren, anspruchsvolle Putzstrukturen, Landhausdielen in Eiche und Naturstein und italienischer Feinstein und Terracotta unterstreichen ein harmonisches Gesamtbild. Über das gesamte Obergeschoss gestaltet sich ein außergewöhnliches Domizil für höchste Ansprüche mit einem einmaligen Ausblick in das Karwendelgebirge. Perfekten Eindruck macht bereits der einladende großzügige Eingangsbereich. Das über 45 m² große Wohnzimmer mit integrierter Küche und Esszimmer und einer Raumhöhe von bis zu 5 m wurde mit raumhohen, bodentiefen Fensterelementen ausgestattet. Von der anschließenden fast 30 m² großen Balkonveranda genießen Sie den außergewöhnlichen Blick über den Garten in den Isarwinkel.

Es gibt zwei Schlafbereiche, mit dem Master-Bad und jeweils einen Balkonzugang. Das neuwertige Bad ist zeitlos elegant mit hochwertigem italienischem Travertin, Walk-in-Dusche mit Tellerkopfbrause und Badewanne ausgestattet. Das zweite Bad verfügt ebenfalls über eine Walk-in-Dusche mit Tellerkopfbrause.

Ausstattung

- sehr schöne Villenlage über dem Isarwinkel mit Alpenpanoramablick
- 3 Zimmer, 1 Wohn- Esszimmer 2 Bäder
- Wohnfläche: ca. 150 m²
- optimal für bis zu 4 Personen
- nur 3 Wohneinheiten im Haus auf ca. 1.800 m² Grund
- 1 Garagen-Stellplatz, 1 Außenstellplatz
- teilweise Fußboden- und Wandheizung
- sehr hochwertige Bauweise und Ausstattung
- großer Wohn-Essbereich
- Eichendielenparkettböden
- Holztüren mit Eichenfurnier/ eingebaute Deckenspots/ Holzfenster
- Videogegensprechanlage
- Große Balkone/ Balkonterrasse mit Ausrichtung Süd- West
- exklusive Bäder mit schreinergefertigten Einbauten
- teilmöbliert
- Wallbox in der Garage möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Die hochwertig konzipierten Wohnungen, in einer der TOP Lagen von Bad Tölz, bieten einen wundervollen Blick auf das umliegende Alpenpanorama. Diese gepflegte kleine Wohnanlage liegt absolut ruhig in einer reinen Wohngegend im Osten von Bad Tölz.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder in 1 bis 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Ebenso Grundschulen und Kindergärten sowie die Haltestellen für Stadt- und Schulbusse.

Bad Tölz ist eine traditionelle Kreisstadt im wunderschönen oberbayrischen Voralpenland. Die Anbindung nach München ist hervorragend - in nur ca. 40 Minuten erreichen Sie die Landeshauptstadt mit dem PKW oder ganz bequem mit der Bayerischen Regiobahn, die im Stundentakt verkehrt. Die Bahnlinie verläuft in der Nähe der hier angebotenen Immobilie. Aufgrund der geografischen Gegebenheiten und der guten Bausubstanz werden Sie hiervon aber kaum beeinträchtigt.

Sie finden in Bad Tölz Bildungseinrichtungen aller Zweige, kulturelle Angebote und auch die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind ausgesprochen vielschichtig. Ob Bergwanderung, Gleitschirmfliegen, Baden in einem der unzähligen, benachbarten Seen oder das Skivergnügen im Winter - hier wird für jeden etwas geboten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,29 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Der Pool auf der Sonnenseite

Exposé - Galerie



Garagen und Zufahrt

Exposé - Galerie



Sommer, Sonne, Garten



Exposé - Galerie



DER Pool



Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche 2

Exposé - Galerie



Waschtisch Bad



Wohn / Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn / Esszimmer



Blick in den Isarwinkel

Exposé - Galerie



Master-Bedroom



Master-Bedroom

Exposé - Galerie



Gang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Travertinbad



Travertinbad

Exposé - Galerie

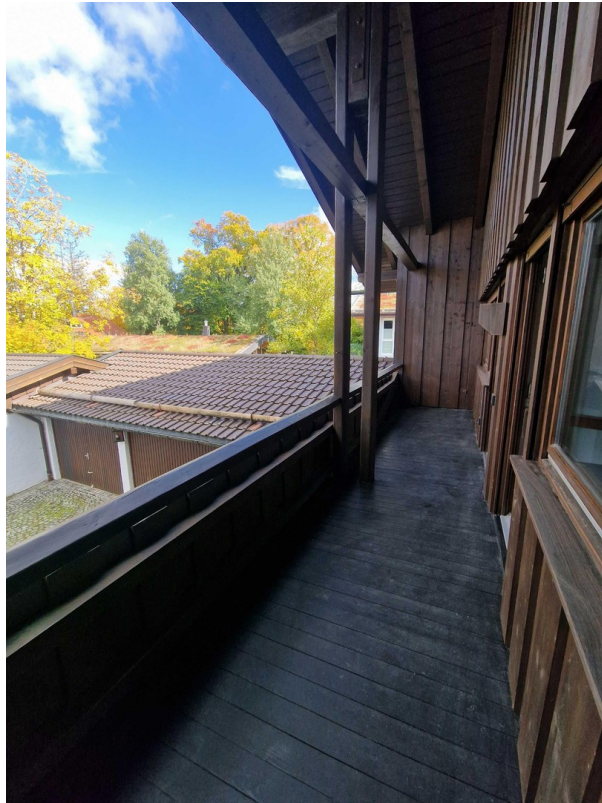


Travertinbad



Travertinbad

Exposé - Galerie



Balkon Nordseite



Balkon Nordseite

Exposé - Galerie



Balkon Südseite



Balkon Südseite

Exposé - Galerie



Balkon Südseite



Balkon Südseite

Exposé - Galerie



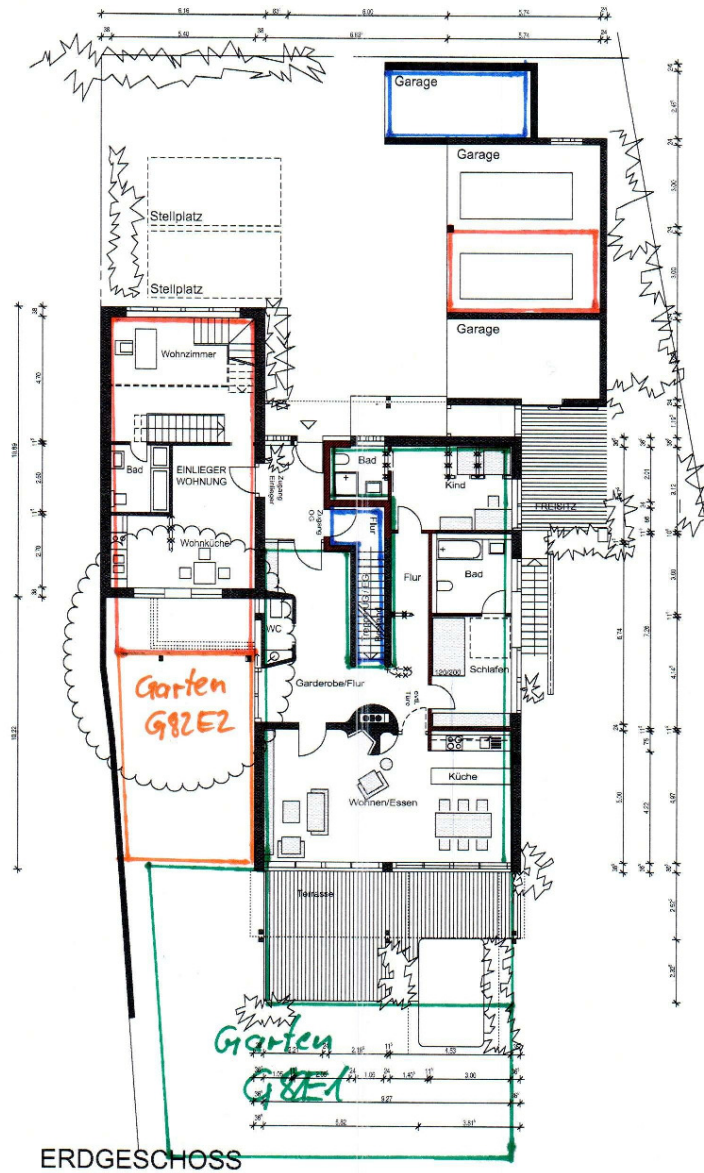
Küche



Küche

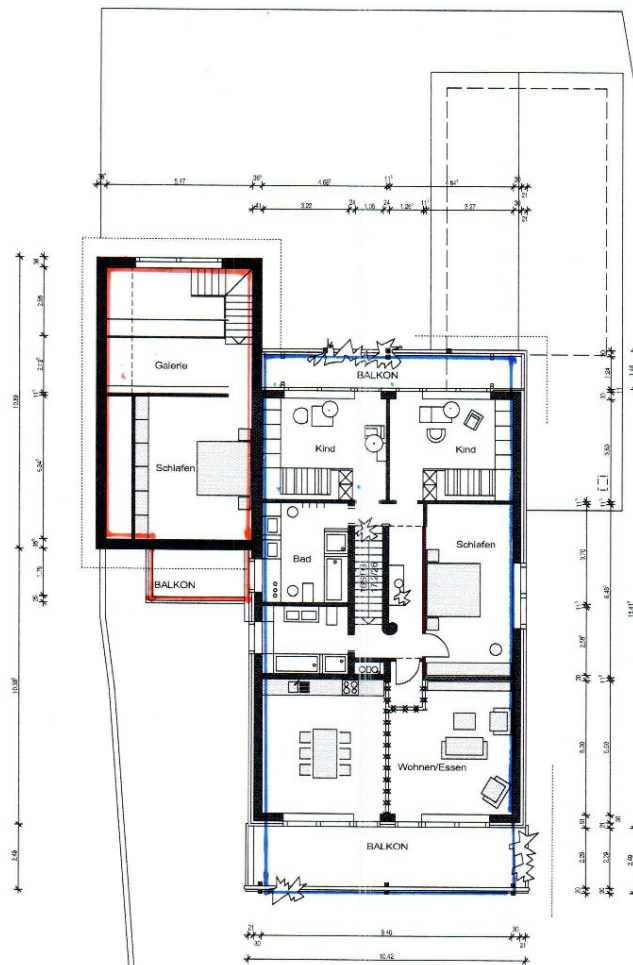
Exposé - Grundrisse

G82E1
G82E2
G82E1



Exposé - Grundrisse

G82E2
G8211



1.OBERGESCHOSS

G82E1
G82E2
G8211

