

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bad Wiessee

**Bad Wiessee: Luxuriöse Terrassenwohnung - attraktive  
2,5 Zimmer im 1. OG - ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-440731

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.630 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dieter, Dr. Hartwig

83707 Bad Wiessee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	4.950 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	1. OG
Heizkosten	215 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	110 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

- Moderne, exklusive, chalet-ähnliche Wohnanlage im oberbayerisch – traditionellen Landhausstil mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen
- Neubau als KfW-Effizienz-Haus mit KfW 70 Standard
- unmittelbar am Bachlauf des idyllischen Schmerbach gelegen
- mit klarer Süd- /West-Ausrichtung für alle Kernbereiche des Wohnens
- Attraktive Fassade: Fensterfutter außen aus Fichtenholz, alle Fensterbretter außen aus hochwertigem Zedernholz, Simse ebenfalls aus Zedernholz, im EG weißer Edelputz, im OG und DG natürliche Holzfassade
- Zugang ähnlich zu einem Haus-in-Haus-Konzept mittels hochwertigem Holzbelag („Stegcharakter“)
- Eigene Tiefgarage mit der Möglichkeit bis zu zwei PKW-Plätzen je Wohnung anzumieten,
- 8 Personen– Aufzug Marke Schindler von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoß,
- Sole/Wasser Wärmepumpe vom Marktführer Weishaupt sowie ca. 17 qm Solaranlage (Flachkollektoren) mit 2 mal 850 Liter Pufferspeicher zur Heizungsunterstützung und Warmwasseraufbereitung; dadurch in zweifacher Hinsicht dauerhafte Reduzierung der Nebenkosten
- Auffallend vielseitiges, geschmackvolles und stromsparendes Lichtkonzept (nur LED) im Außen- (Fassade, Laubengänge, Außentreppe, Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Treppe Tiefgarage, oberirdische Stellplätze, Garten, etc.) und Innenbereich

## Ausstattung

- Fenster / Türen aus Dreischeiben-Sicherheitsglas inkl. Folie mit zusätzlicher Wärmeschutzbeschichtung
- Überdurchschn. umfangreiche Elektroausstattung (Steckdosen, TV, Internet etc.)
- Jede Wohnung verfügt über eine eig. Hauseingangstüre, jeweils innen und außen individuell mit in Eichenholz eingefassten Oberlichtern
- sehr großzügige / tiefe und deshalb gut nutzbare gestaltete Balkone aus hochwertigen Landhausdielen (feinjährige Lärche bei den Balkonen oder südamerikanisches Hartholz bei den Terrassen), Holzverkleidung der Balkone in Lärchenholz, Handlauf individuell aus langlebigen Zedernholz
- alle Kellerräume mit eig. Waschmaschinenanschluss,

### Ausstattung (Wohnung)

- Fußbodenheizung
- Ausschließl. raumhohe / bodentiefe Fenster- und Türelemente, alle Räume wahrlich lichtdurchflutet
- Die Wohnung hat 2 kleine Abstellräume, u.a. Garderobe
- Alle Innentüren aus bruch sicherem 10 mm Sicherheitsglas mit Edelstahlgarnituren
- Massivholzparkett in allen Räumen mit Eichenholzfußleisten in reduziertem Design
- Alle Räume verfügen über eine Vielzahl von integr. LED Downlights, sowie zusätzlichen Wandauslässen zur indiv. Beleuchtung

## Badezimmer

- Exklusive und z.T. mit Massivparkett belegte Böden
- Maximaler Einsatz von individuell angefertigten Glaselementen statt Fliesen
- barrierefreie, großzügige Dusche mit drei Wasserauslässen
- individuell gefertigter Waschtische und Spiegelschränke („Schreinerarbeit“ in Eichenholz)

## Küche

- sehr gut erhaltene weiße Hochglanz (Lack-) Küche mit Marken-Elektrogeräten nach den den akt. Standards der Energieeffizienz, die nahezu neuwertige Küche ist im Preis noch nicht inbegriffen, hier muss bitte über eine zu verhandelnde Ablöse sehr einvernehmlich diskutiert werden
- Natursteinarbeitsplatte aus Granit, inkl. Granit - Wischleiste
- AEG - Cerankochfeld
- Spülbecken sowie Armaturen im gehobenen Preissegment

## **Fußboden:**

Parkett

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Bad Wiessee in zentraler, ruhiger, sonniger und v.a. wohlbekannter Lage, im sog. „Jägerwinkel“, Supermarkt, Bushaltestelle, anderer Einzelhandel, sowie Tankstelle inkl. Bäckerei sind in weniger als 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar

Der Tegernsee, bzw. auch der Jachthafen/ Jacht-Club von Bad Wiessee sind in 10 bis 15 Gehminuten fußläufig zu erreichen.

Bad Wiessee ist die aufstrebendste Talgemeinde mit dem höchsten Potential: Die neue, attraktive Ortsmitte mit Restaurants, Einzelhandel und Discountern ist fast fertiggestellt. Der ebenfalls zentrale "Gasthof zur Post" wurde nach der aufwendigen Generalsanierung vor ca. 3 Monaten eröffnet. Der Lindenplatz erfuhr eine umfassende Modernisierung. Das "Seegut am Tegernsee" umfasst neben einem Premiumhotel 25 Einzelgebäude und stellt mit ca. € 200 Mio Bauvolumen das aktuell größte Hotelprojekt Deutschlands dar. Weitere Projekte: Jod-Schwefelbad, Healing Spa, Kita, Grundschule, etc.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Ansicht von Süd / Osten

# Exposé - Galerie



Ansicht von Süd / Westen



Ansicht von Süd / Westen

# Exposé - Galerie



Innenhof Nord / Osten



Terrasse und Süd - Balkon

# Exposé - Galerie



Süd - Balkon (1.OG)



Terrasse von oben

# Exposé - Galerie



40 qm Süd / West - Terrasse



Flur / Gang



Wo-Zi. mit Blick auf Balkon

# Exposé - Galerie



Wo-Zi. mit Blick auf Terrasse



Detail Dusche



Detail Waschtisch

# Exposé - Galerie



Detail Küche - Granitplatte



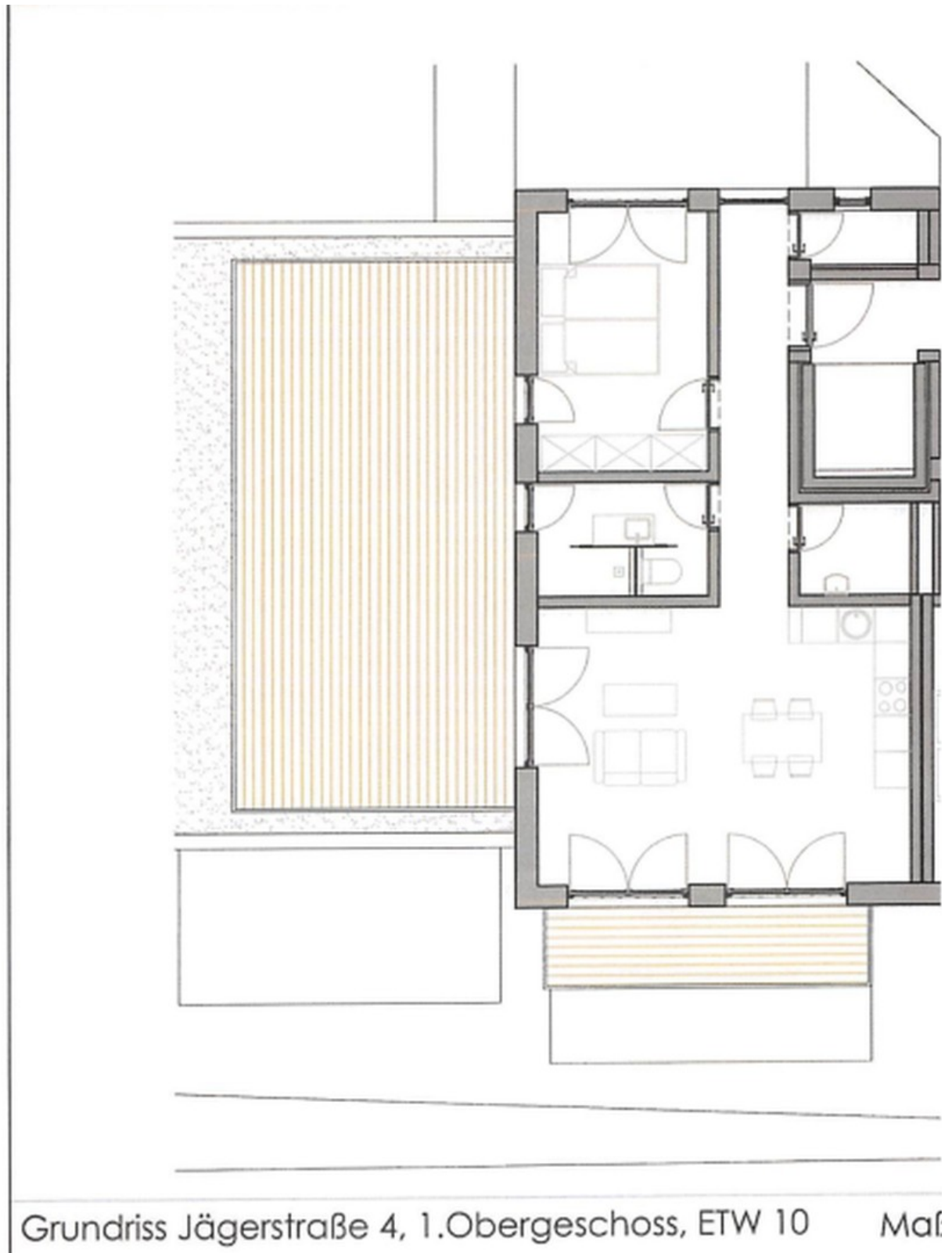
Innentüren sind aus Glas

# Exposé - Galerie



Situation am ETW - Eingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss