

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 ² | 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

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein, Wohnen am Tegernsee auf höchstem Niveau

In einer der begehrtesten Lagen von Bad Wiessee erwartet Sie ein Zuhause, das weit mehr ist als nur eine Wohnung: ein Rückzugsort voller Ruhe, Stil und Lebensqualität, nur wenige Gehminuten vom Tegernsee entfernt.

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Terrassenwohnung vereint modernen Wohnkomfort mit dem warmen Charme eines alpinen Chalets. Eingebettet in eine hochwertige, kleine Wohnanlage mit nur sechs Einheiten genießt du hier Privatsphäre, Sicherheit und ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus erinnert.

Bereits der Zugang über den idyllischen Innenhof vermittelt ein besonderes Gefühl von Ankommen. Die klare Süd-/West-Ausrichtung durchflutet alle Wohnbereiche mit Licht und schenkt sonnige Stunden vom Morgen bis in den Abend hinein.

Innen erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit Wow-Effekt:

Raumhohe Fenster öffnen den Blick ins Grüne, edles Eichen- Stäbchenparkett sorgt für natürliche Wärme und die elegante Kombination aus Glas, Holz und Licht schafft eine Atmosphäre moderner Geborgenheit. Jedes Detail ist hochwertig gewählt, von den stilvollen Glastüren bis hin zum Lichtkonzept.

Das Badezimmer wird zur privaten Spa-Oase: großzügig, barrierefrei und mit exklusiven Materialien ausgestattet. Maßgefertigte Schreinerarbeiten und eine komfortable Regendusche mit mehreren Wasserquellen runden das Gesamtpaket ab.

Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen, ob beim ersten Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Auch technisch setzt diese Wohnung Maßstäbe:

Eine nachhaltige Energieversorgung durch moderne Wärmepumpentechnologie und Solaranlage sorgt nicht nur für ein gutes Gewissen, sondern auch für langfristig niedrige Nebenkosten.

Komfort wird großgeschrieben! Mit Tiefgarage (optional bis zu zwei Stellplätze anmietbar) und Aufzug, sowie barrierearmem Zugang.

Fazit:

Ausstattung

Diese Wohnung ist nicht einfach nur ein Mietobjekt, sondern ein Lebensgefühl. Gebaut für Menschen, die das Besondere suchen: Ruhe, Natur, Design und echte Lebensqualität am Tegernsee.

Highlights auf einen Blick:

- sonnige Süd-/West-Ausrichtung
- großzügige Terrasse mit viel Privatsphäre
- lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster
- edles Eichenparkett & hochwertige Glaselemente
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- exklusive Badgestaltung mit barrierefreier Dusche
- kleine, private Wohnanlage (nur 6 Einheiten)
- nachhaltige Energie: Wärmepumpe & Solaranlage

- Aufzug von Tiefgarage bis Dachgeschoss
- Tiefgaragenstellplätze optional (bis zu 2 möglich)
- ohne Maklerprovision

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte keine Haustiere.

Lage

Im beliebten Jägerwinkel von Bad Wiessee wohnen Sie ruhig, sonnig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie bequem zu Fuß. Der Tegernsee und der Yachthafen sind nur wenige Minuten entfernt – perfekt für spontane Auszeiten am Wasser.

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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Ansicht von Süd / Westen

Exposé - Galerie



Süd / West Terrasse



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



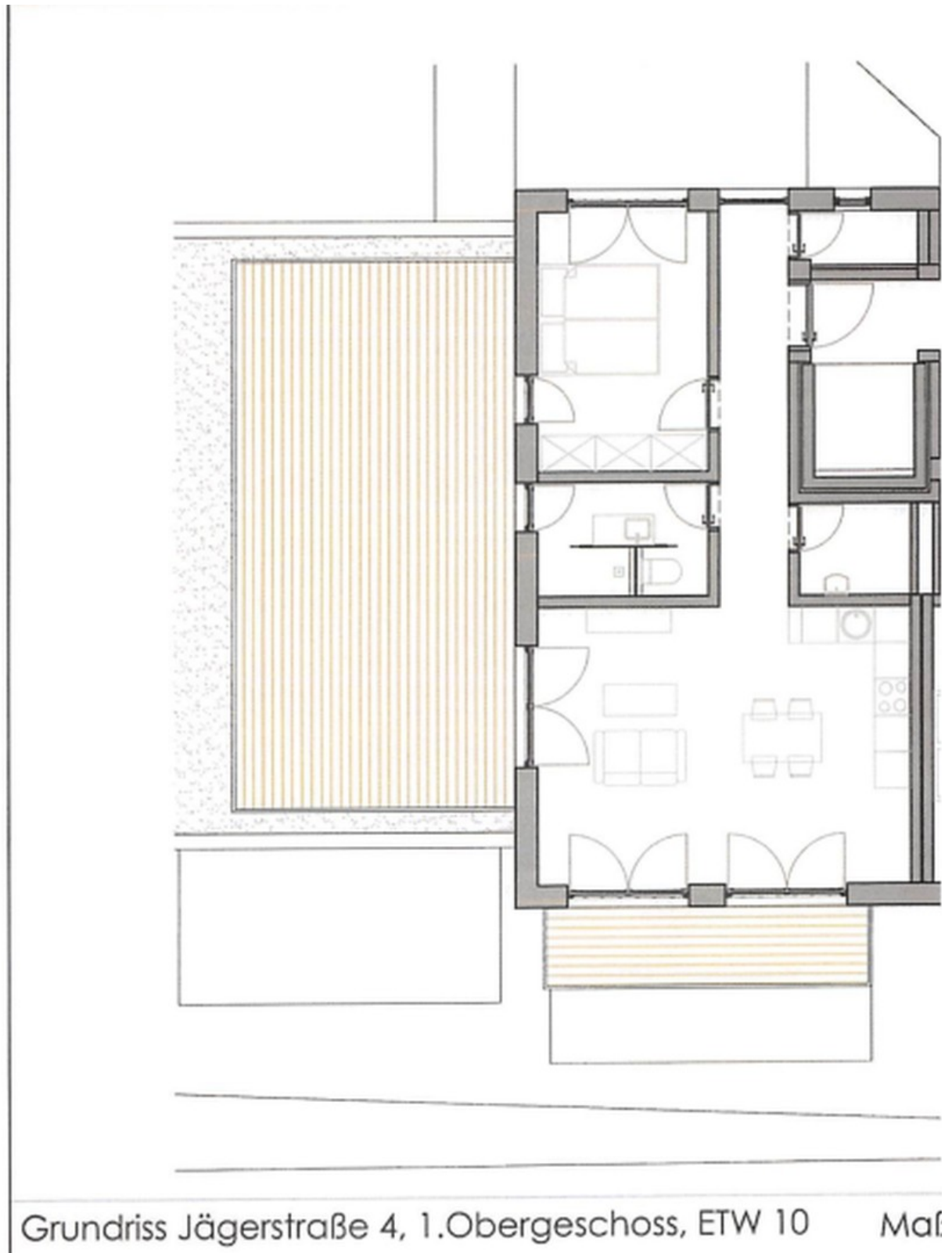
Innentüren sind aus Glas

Exposé - Galerie



Situation am ETW - Eingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss