

# Exposé

## Penthouse in Breitenbrunn GT Bedernau

### Penthouse der Extraklasse – großzügig, modern, exklusiv



Objekt-Nr. OM-461790

### Penthouse

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nikolaus Gelu Gyarmati  
Telefon: 0151 71546610

Kirchberg 5  
87739 Breitenbrunn GT Bedernau  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	4,00	Übernahmedatum	15.07.2026
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kontaktdaten:

Nikolaus Gyarmati

Telefon: 0151 71546610

E-Mail: nikolaus.gya(at)web.de

YouTube-Video zur Wohnung:

[youtube.com/watch?v=vAXH2Eins\\_E](https://youtube.com/watch?v=vAXH2Eins_E)

Exklusive Penthouse-Wohnung mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in 87739 Breitenbrunn, Ortsteil Bedernau, und wurde im Jahr 2022 vollständig neu errichtet.

Auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Komfort und hochwertige Ausstattung auf höchstem Niveau vereint. Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Open-Space-Bereich mit Wohnen, Essen und Küche. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die außergewöhnliche Großzügigkeit auf. Die offene Gestaltung schafft ein Raumgefühl, das auf Bildern kaum vollständig eingefangen werden kann.

Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel hatte einen Neupreis von rund 40.000 € und ist mit Bora-Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank ausgestattet.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Velux-Cabrio-Fenster. Diese lassen sich zu kleinen Dachbalkonen öffnen und bieten einen wunderschönen Blick über Bedernau. Bei guter Wetterlage reicht die Aussicht bis zu den Alpen.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen vollständig ausgebauten Dachboden mit einer Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich eignet sich ideal als Hobbyraum, Homeoffice, Fitnessbereich, Spielzimmer oder zusätzlicher Stauraum.

Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben – exakt wie auf den Bildern dargestellt. Sämtliche Designer-Möbel und Einrichtungsgegenstände sind Bestandteil der Vermietung und verleihen der Wohnung einen exklusiven Charakter.

Ausstattung

- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> ausgebaute Nutzfläche im Dachboden
- Penthouse-Neubau aus dem Jahr 2022
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Großzügiger Open-Space-Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Bora-Kochfeld
- Backofen
- Mikrowelle

- Wärmeschublade
- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Gefrierschrank
- 2 Velux-Cabrio-Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Separate Temperaturregelung in jedem Raum
- Großformatige Fliesen
- Energiesparende LED-Spotbeleuchtung
- Extra breite Innentüren (ca. 1 Meter)
- Türhöhe ca. 2,11 Meter
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Zweites Badezimmer mit bodengleicher Regendusche
- Hochwertige Armaturen
- Abstellraum
- Eigener Stromzähler
- Eigener Warmwasserzähler
- Eigener Kaltwasserzähler
- Eigener Heizungszähler
- Eigener Internetanschluss
- Vollständig möbliert inklusive Fernseher

#### Lage:

Die Wohnung befindet sich in Bedernau, einem Ortsteil von Breitenbrunn. Die ruhige und naturnahe Lage bietet eine hohe Wohnqualität und viel Privatsphäre. Von den Cabrio-Fenstern genießen Sie einen wunderschönen Blick über den Ort. Bei guter Sicht sind sogar die Alpen zu erkennen.

#### Sonstiges:

Die Wohnung wird ausschließlich vollständig möbliert vermietet.

Die hochwertige Designermöblierung, sämtliche Einrichtungsgegenstände sowie die vorhandenen Fernseher verbleiben in der Wohnung und sind Bestandteil des Mietverhältnisses.

Wir empfehlen ausdrücklich, das oben verlinkte YouTube-Video anzusehen. Dieses vermittelt die außergewöhnliche Größe, Raumwirkung und hochwertige Ausstattung der Wohnung deutlich besser als Bilder allein.

Haustiere sind nicht gestattet.

#### Mietkonditionen

Kaltmiete: 1.700 € monatlich

Nebenkosten: 350 € monatlich

Außenstellplatz: 25 € monatlich

Garage: 65 € monatlich

Kaution Wohnung: 5.100 €

Zusätzlich wird für die hochwertige Designermöblierung eine separate Möblierungskauton in Höhe von 10.000 € vereinbart.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Gemeinde Breitenbrunn, im schönen Tal der Kammel, mit ihren Ortsteilen Bedernau, Loppenhausen und Breitenbrunn verfügt neben einer guten Fernstraßen- und Bahnverbindung über gepflegte Gasthäuser, Übernachtungsmöglichkeiten und eine intakte Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Pfaffenhausen und ist in 5 Fahrminuten zu erreichen.

Bedernau liegt in der Nähe der B 16, genau zwischen Krumbach und Mindelheim

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



BAD 1



BAD 1

# Exposé - Galerie



BAD 1



BAD 2

# Exposé - Galerie



BAD 2



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 1

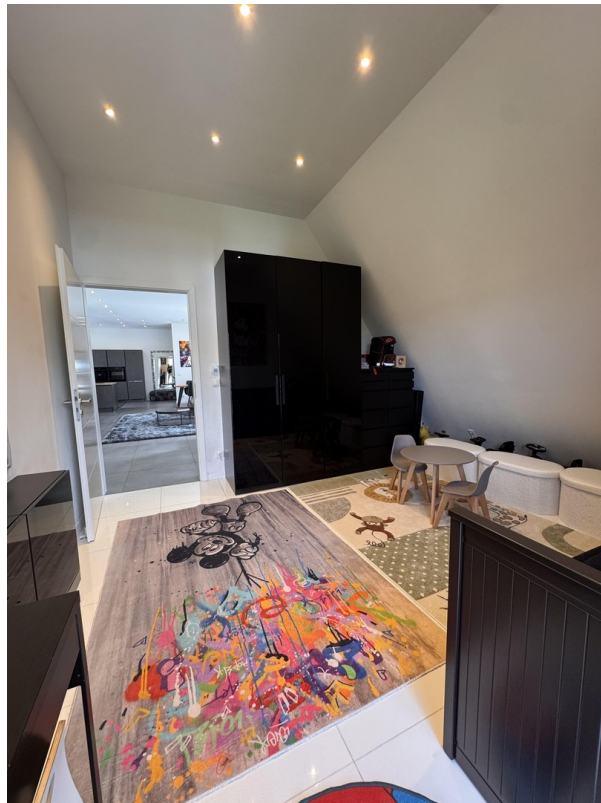


Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 3

# Exposé - Galerie



Schlafen 3



Abstellkammer



Objekt