

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Aibling

**Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse,  
hochwertiger Einbauküche und TG-Stellplatz**



Objekt-Nr. **OM-470008**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **409.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Wagner

83043 Bad Aibling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2013 vereint modernes Wohnen mit hoher Wohnqualität. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem hellen Wohn- und Essbereich, einer offenen Küche, einem großzügigen Schlafzimmer sowie einem praktischen Abstellraum.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit kleinem Garten inkl. Gartenhäuschen, die den Wohnbereich nach draußen erweitert und zum Entspannen einlädt.

Die hochwertige Einbauküche mit Bosch- und Siemens-Elektrogeräten sowie Bora-Kochfeld ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

In Schlaf- und Wohnzimmer sind hochwertige Landhausdiesel aus Eiche verlegt. Die Böden in Garderobe und Bad bestehen aus Fliesen in Holzoptik. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bad ist eine begehbare, bodengleiche Dusche mit Thermostat und Regenduschkopf verbaut.

Die Fenster sind 3-fach verglast und haben elektrische Rollläden. Schlaf- und Wohnzimmer sind mit einer dezentralen Belüftungsanlage von LTM ausgestattet.

In allen Räumen sind ausreichen viele Steckdosen vorhanden sowie Kabelanschlüsse für TV bzw. Internet und Netzwerkanschlüssen, die in der Abstellkammer zusammenlaufen. Das Haus ist ebenfalls bereits für Glasfaser bis in die Wohnung vorbereitet.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz mit eigener 11KW Wallbox von ABL sowie einem separaten Kellerraum, der ausreichend Stauraum bietet.

Die Wohnung wird ab Oktober bezugsfrei und eignet sich daher ideal für Eigennutzer, die zeitnah einziehen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine moderne und wertstabile Immobilie suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Bad Aibling. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und dem beliebten Kurpark ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Bad Aibling bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Rosenheim und München ist schnell erreichbar. Über die nahe gelegene Autobahn A8 gelangen Sie zudem bequem nach München, Salzburg oder in die umliegenden Alpenregionen.

Die reizvolle Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob Spaziergänge entlang der Mangfall, Radtouren, Wanderungen oder Ausflüge an die nahe gelegenen Seen und Berge – hier verbinden sich urbaner Komfort und ein hoher Erholungswert auf ideale Weise.

Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler, die die Vorzüge einer charmanten Kurstadt mit einer hervorragenden Anbindung schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bauphase: Küche



Bauphase: Küche

# Exposé - Galerie



Bauphase: Küche



Bauphase: Küche / Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

**Ko/E/Wohnen**  
28,24 m<sup>2</sup>

# 2

