

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Aibling

**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach mitten in einem ruhigen Wohngebiet**



Objekt-Nr. **OM-273758**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Seidel  
Mobil: 0171 4252702

83043 Bad Aibling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.709,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	10,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	430,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	656,70 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal für ein ruhiges Gewerbe wie Praxis, Kanzlei, Unternehmensberatung, IT, Bürobetrieb, Versandhandel, usw.

Alternativ kann das gesamte Gebäude gewerblich genutzt werden.

Das Gebäude in Massivbauweise wurde in 2 Bauabschnitten erstellt, das Ursprungsgebäude im Jahr 1980, der Gewerbeanbau erfolgte im Jahr 1992.

Die attraktiven und hellen Büroräume befinden sich im Erdgeschoss des Wohn- und Bürohauses in einem ruhigen Wohngebiet in Bad Aibling, mit separaten Zugängen für die private Wohnung und für die Gewerbeeinheit. Weitere Büro- und Lagerflächen befinden sich im Tiefparterre des Hauses.

Dieses Büro ist in der Aufteilung sowie Gestaltung gut durchdacht und bietet einen Bürovorraum für Empfang bzw. als Wartebereich, ein größeres mit eingebauten flexiblen Raumteilerwänden ausgestattetes Büro, praktisch abtrennbar in einzelne Arbeitsbereiche, und zwei bis vier kleinere Büroräume (auch als Einliegerwohnung verwendbar), einen größeren Raum mit Küchenzeile und Garderobe sowie einer Damen- und Herren-Toilette.

Die privaten hellen Wohnräume befinden sich im 1.OG und wurden im Jahr 2014 modernisiert, das weitläufige Wohnzimmer bietet Loft-Charakter durch den imposanten Sichtdachstuhl.

Die große Küche mit gemauerter Küchenzeile und kleinem Ostbalkon bietet genügend Raum für einen riesigen und gemütlichen Eßbereich.

Über das Schlafzimmer gelangt man auf einen kleinen Südbalkon mit Blick in den Garten mit dem umliegenden parkähnlichen Baumbestand.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet mit 7 weiteren Räumen ausreichend beheizbaren Stauraum und Lagerflächen, oder die Möglichkeit einen Hobbyraum nach eigenen Bedürfnissen einzurichten. Durch die erhöhte Lage des Gebäudes sind fast alle Räume des Souterrains mit Tageslicht durchflutet.

Der traumhafte Garten liegt direkt am vorbeifließenden Mühlbach, eine große teilüberdachte Westterrasse lädt ein zum Arbeiten im Freien, die Sauna im Gartenhaus sorgt auch im Winter für Wohlfühlmomente.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport für 2 Stellplätze, sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten für mind. 10 Fahrzeuge im Innenhof und vor dem Gebäude.

## Ausstattung

Die Büroräume sind mit Teppichboden ausgestattet, in der Küche und der sanitären Einrichtung sind Fliesen verlegt. Eine Gas-Zentralheizung im ganzen Objekt sorgt für behagliche Wärme.

Schneller Telefon/Internetanschluss über 1000MBit/s Kabelanschluss, sowie KAT7 Verkabelung an die Arbeitsplätze vorhanden, ebenfalls im Souterrain zum Arbeiten am PC oder für den Server.

Ein Fahnenmast für Ihre eigene Werbung steht zur Verfügung.

Darüber hinaus ist eine Photovoltaikanlage mit 8,6 kWp vorhanden. Diese wurde im Frühsommer 2010 installiert und verfügt über eine Laufzeit von 20 Jahren.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt befindet sich im familienfreundlichen ruhigen Ortsteil Willing, die Ortsumgehungsstraße von Bad Aibling ist nach einer Minute erreicht.

Zum Bahnhof „Bad Aibling“, mit einer guten Verbindung nach Rosenheim und München, sind es nur ca. 3 Minuten mit dem Auto.

Ein Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Getränkemarkt, Apotheke, Bäckerei, Bekleidungsgeschäft uvm., liegt ebenfalls nur etwa 5 Autominuten entfernt.

Auch (Fach-) Ärzte, Krankenhäuser, diverse Schulen und Kindergärten sind in der direkten Umgebung zu finden.

Sehr gute Anbindung an die A8 Salzburg-München

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,03 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht Zufahrtseite



# Exposé - Galerie



Wohnen in Loft-Athmosphäre



Wohnzimmer mit viel Platz



# Exposé - Galerie



Viel Platz in der Küche



gemütliche Essbereich

# Exposé - Galerie



Lohberger Holzofen



Schlafzimmer mit Südbalkon



# Exposé - Galerie



Bad im OG



Gewerberäume



# Exposé - Galerie



Gewerberäume



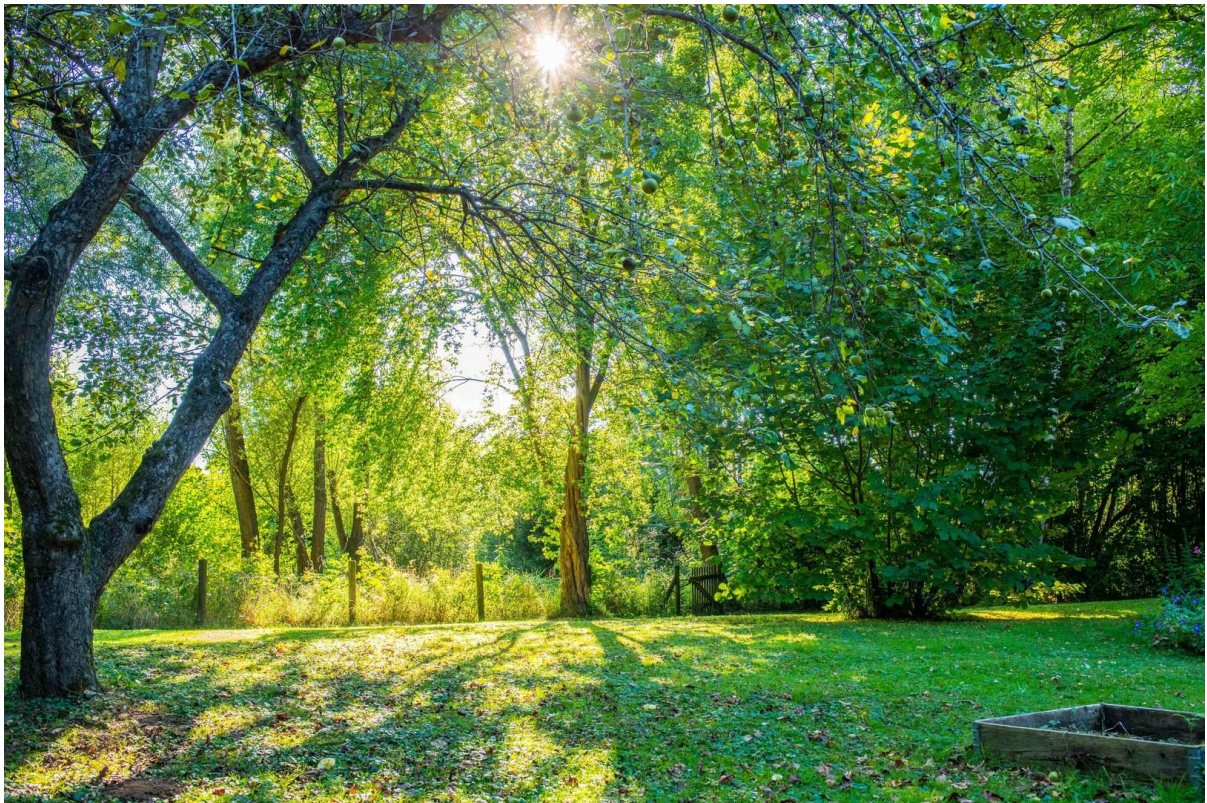
Gewerberäume



# Exposé - Galerie



Gewerbeküche und Toiletten



riesiger Garten



# Exposé - Galerie



Saunahäuschen im Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain