

# Exposé

## Penthouse in Aschau

**"Exklusive Penthousewohnung in Traumhafter Alpenlage  
- Luxus und Komfort in Aschau im Chiemgau"**



Objekt-Nr. **OM-310198**

### Penthouse

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Hanspeter Rass  
Mobil: 0172 6878295

Kampenwandstraße  
83229 Aschau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	619 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive, voll klimatisierte Penthousewohnung in traumhafter Alpenlage – Luxus, Komfort und altersgerechtes Wohnen in Aschau im Chiemgau

Diese außergewöhnliche, barrierefreie und altersgerechte Penthousewohnung mit 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Aschau im Chiemgau bietet höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen der Region. Die lichtdurchfluteten Räume, ausgestattet mit modernen Dachfenstern und technischer Raffinesse, schaffen ein einzigartiges Wohnambiente. Der Wintergarten mit 11,5 m<sup>2</sup> Richtung Westen und der 10 m<sup>2</sup> große Balkon Richtung Osten bieten atemberaubende Ausblicke auf die Alpenlandschaft.

Die Wohnung verfügt über zwei luxuriöse Bäder, eines davon mit hochwertiger Sauna, eine stilvolle Küche mit offenem Essbereich sowie ein großzügiges Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Das gesamte Wohnkonzept ist voll klimatisiert und auf höchsten Komfort ausgerichtet, unterstützt durch modernste Smart-Home-Technologie.

Ein direkter Lift bringt Sie bequem von den zwei Tiefgaragenplätzen in die Wohnung. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gemeinschaftsraum mit voll ausgestatteter Küche und Terrasse, die ideal für private Feiern sind. Ein besetztes Büro steht an vier Tagen pro Woche für jeweils zwei Stunden zur Verfügung, um Ihre Wünsche zu erfüllen. Zusätzlich lädt ein charmantes Café inmitten der idyllischen Naturlage zwischen Kampenwand und Chiemsee zum Verweilen ein.

Diese exklusive Penthousewohnung richtet sich an Personen im besten Alter, die Wert auf altersgerechtes, barrierefreies Wohnen mit höchstem Luxus und einer einmaligen Wohnatmosphäre legen.

## Ausstattung

Diese beeindruckende Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt. Die Ausstattung ist besonders hochwertig und lässt keine Wünsche offen:

**Luxuriöse Einbauküche mit Bar und Weinklimaschrank:** Die moderne, sehr hochwertige Küche verfügt über eine elegante Bar und einen integrierten Weinklimaschrank. Perfekt für gesellige Abende und stilvolle Weinpräsentationen. Großzügige Arbeitsflächen und neueste Geräte runden das luxuriöse Ambiente ab.

**Maßgefertigte Schrankverbauten:** Clevere Stauraumlösungen in zeitlosem Design, die sich harmonisch in das Raumkonzept einfügen.

**Exklusive Sauna:** Entspannen Sie in Ihrer eigenen hochwertigen Sauna – ein Wellnessbereich für Ihr Zuhause.

**Vollklimatisierung:** Die gesamte Immobilie ist klimatisiert, sodass Sie sich zu jeder Jahreszeit wohlfühlen können.

Diese Immobilie vereint stilvolles Design mit höchstem Wohnkomfort.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Aschau im Chiemgau liegt idyllisch eingebettet im malerischen Chiemgau, in Oberbayern, und gehört zum Landkreis Rosenheim. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre attraktive Lage zwischen den bayerischen Alpen und dem Chiemsee aus und bietet damit sowohl ein ruhiges, naturnahes Wohnen als auch eine gute Anbindung an städtische Zentren. Aschau ist etwa 25 Kilometer von Rosenheim und rund 15 Kilometer vom Chiemsee entfernt, der zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt.

Die umliegende Natur ist geprägt von Bergen, Wiesen und Wäldern. Ein besonderer Blickfang ist die Kampenwand, die ein beliebtes Wander- und Skigebiet darstellt und sich direkt von Aschau aus mit der Kampenwandbahn erreichen lässt. Zudem bietet der Ort eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten:

In Aschau gibt es alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt:

Supermärkte:

Edeka Aschau: Ein gut sortierter Supermarkt im Zentrum, der eine breite Auswahl an Lebensmitteln und Haushaltswaren bietet.

Penny Markt: Eine preiswerte Alternative, ebenfalls zentral gelegen.

Bäckereien:

Bäckerei Wagner: Bekannt für ihre frischen Backwaren und Kuchen.

Bäckerei Müller: Traditionelle Bäckerei mit regionalen Spezialitäten.

Metzgereien:

Metzgerei Angermann: Bietet Fleisch- und Wurstwaren aus der Region.

Metzgerei Schreyer: Eine weitere Metzgerei mit hoher Produktqualität.

Drogeriemärkte: In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Drogerieprodukte in den Supermärkten, und für spezielle Apothekenbedarfe ist die Schloss Apotheke zentral erreichbar.

Aschau verfügt außerdem über einen Bahnhof mit Verbindungen nach Rosenheim, Prien am Chiemsee und Traunstein, was eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Die Autobahn A8 (München-Salzburg) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen, was für Pendler und Reisende von Vorteil ist.

Diese Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Verkehrsanbindung und umfassenden Einkaufsmöglichkeiten macht Aschau im Chiemgau zu einem idealen Wohnort für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	31,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche/Bar

# Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bar

# Exposé - Galerie

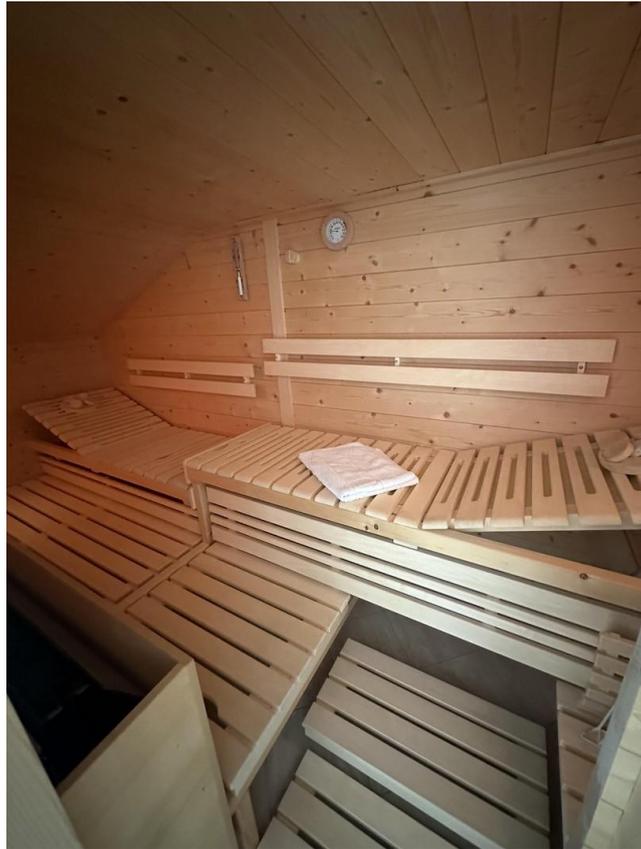


Bad



Bad/Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna

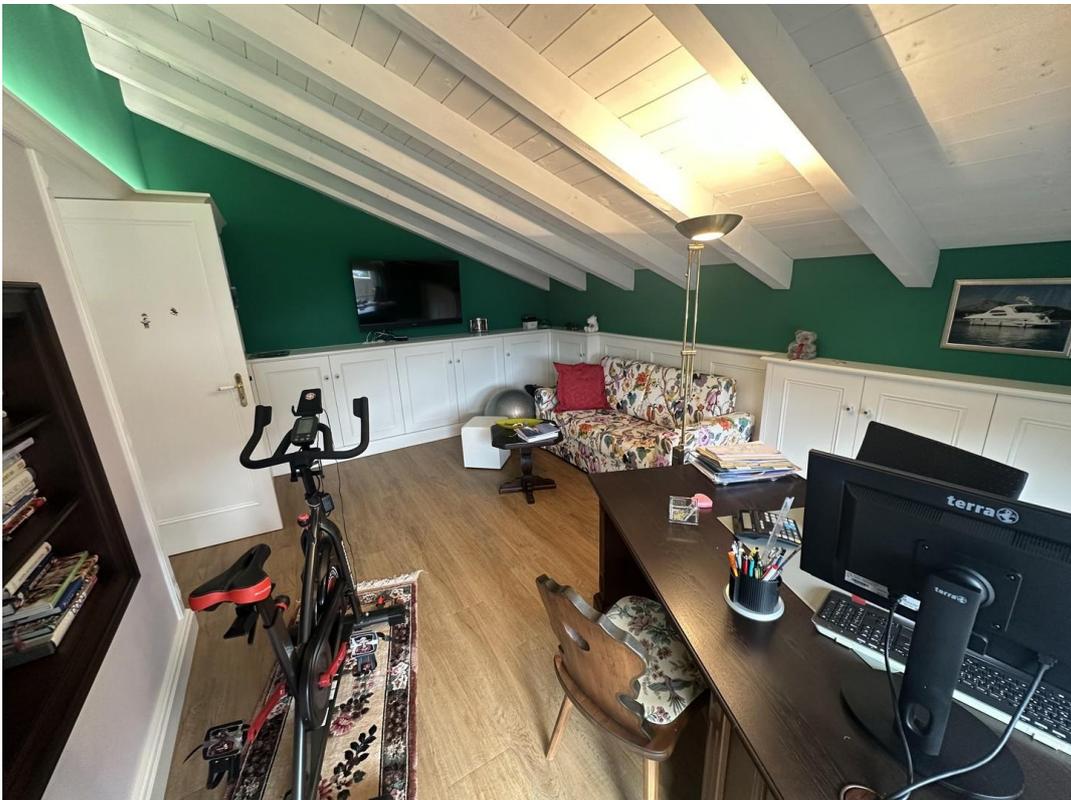


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie

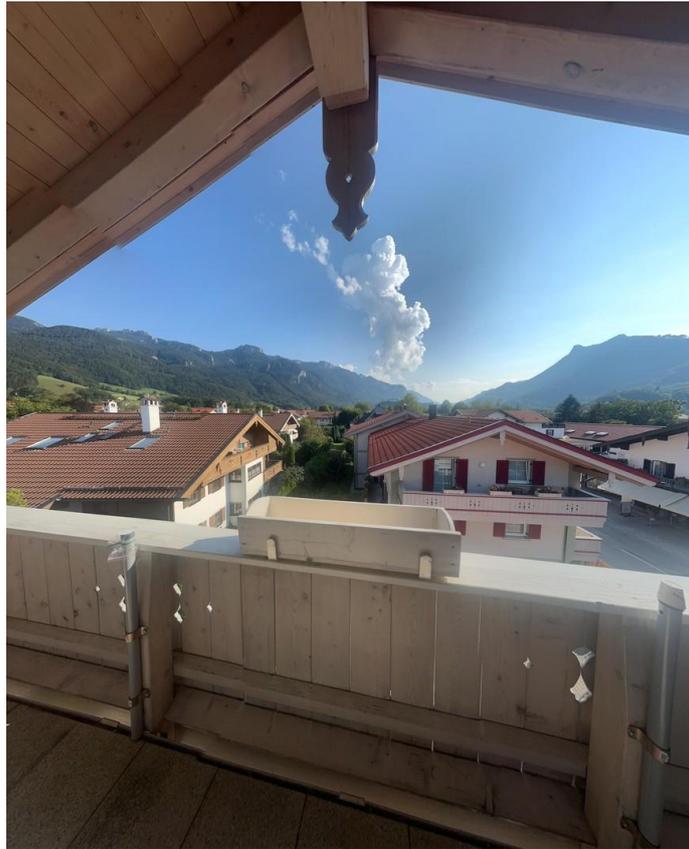


Blick vom Wintergarten



Blick vom Wintergarten

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

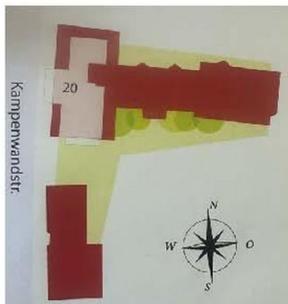


Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie

## Dachgeschosswohnung

Wohnen	27,62 m <sup>2</sup>
Schlafen / Büro	17,35 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	32,64 m <sup>2</sup>
Bad/Sauna	17,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,49 m <sup>2</sup>
Bad	8,92 m <sup>2</sup>
Diele	16,30 m <sup>2</sup>
Flur	6,78 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,57 m <sup>2</sup>
Wintergarten	11,24 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	5,01 m <sup>2</sup>
Gesamt	162,00 m <sup>2</sup>



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschosswohnung

Wohnen	27,62 m <sup>2</sup>
Schlafen / Büro	17,35 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	32,64 m <sup>2</sup>
Bad/Sauna	17,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,49 m <sup>2</sup>
Bad	8,92 m <sup>2</sup>
Diele	16,30 m <sup>2</sup>
Flur	6,78 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,57 m <sup>2</sup>
Wintergarten	11,24 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	5,01 m <sup>2</sup>
Gesamt	162,00 m <sup>2</sup>

