

# Exposé

## Terrassenwohnung in Aschau

**RUHE - GARTEN - SONNE : in gehobener Wohnlage**



Objekt-Nr. **OM-311105**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr.

83229 Aschau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich beinahe über das gesamte Erdgeschoss ein einem massiv gebauten Haus mit nur 3 Wohnparteien. Der angenehme Grundriss ermöglicht eine optimale Raumnutzung.

## Ausstattung

- + Ruhige Lage in gehobener Nachbarschaft nahe dem Ortszentrum
- + angenehmer Grundriss
- + Separater Eingang – „Haus im Haus“
- + Nicht - Raucher Wohnung
- + Ca. 140m Wohnfläche
- + 280m uneinsehbarer Garten mit altem Baumbestand, Gartenhaus im Sondernutzungsrecht
- + 2 Terrassen
- + beheizbarer Wintergarten
- + Perfekt ausgestattete Hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatten
- + Großzügige Räumlichkeiten
- + Kaminofen
- + Tageslichtbad mit Wanne und moderner Glasduschkabine
- + Gäste WC
- + Wintergarten
- + 2 Schlafzimmer
- + Hobbyraum/Arbeitszimmer im Parterre mit Waschelegenheit und großem Tageslichtfenster
- + beheizbarer Hobbyraum im Erdgeschoß
- + Holzschuppen
- + Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss
- + Sauna; Dusche und Toilette im Allgemeinbereich
- + Vor der eigenen Garage (abschließbar, kann bequem mit Handsender geöffnet werden) befinden sich 2 eigene Stellplätze
- + die letzte Modernisierung fand 2024 statt

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat (Provisionsfrei).

Irrtümer vorbehalten

Nähere Informationen auf Anfrage

Der aktuelle Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Fall Sie eine Besichtigung wünschen, melden Sie sich am besten telefonisch unter 01575 1 747 747

## Lage

Entfernungen:

100m zur Bushaltestelle

160m zur Tankstelle

250m zum Arzt

250m zur Apotheke

250m zum Supermarkt

300m zum Bahnhof

300m zur Bank

600m zum Metzger

4 km zur Autobahn A8

7 km zum 18 Loch Golfplatz

7 km zum Chiemsee

10 km zum Ski Gebiet

13 km nach Österreich

70 km nach Salzburg

80 km nach München

3 Stunden an den Gardasee

Das gepflegte 3 Familienhaus liegt in einer wenig befahrenen Nebenstrasse. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindergärten und Ärzte sind im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Schöne, gehobene Wohnlage mit kurzen Wegen ins Zentrum und in die naheliegende Natur.

Das Gebiet um den Chiemsee ist ein absolutes Ausnahmetermin. Wasser, Berge, reine Luft, Natur und ein "kulturelles Meer" an bedeutenden Bauwerken und Kunstschatzen stellen eine Verbindung her, die Jung und Alt zu jeder Jahreszeit begeistert. Der Märchenkönig Ludwig II. baute auf der Herreninsel sein prächtigstes Schloss, renommierte Künstler entfalteten auf der Fraueninsel ihr Werk zu voller Blüte und noch heute wissen die Menschen, die hier leben und arbeiten, diese besondere Gunst aufs Höchste zu schätzen. Herrliche Spaziergänge und Bergwanderungen, außergewöhnliche kulturelle Highlights oder einfach nur die Seele baumeln lassen am Bayerischen Meer - freuen Sie sich auf eine atemberaubende Vielfalt und Lebensqualität in der Chiemgau Region.

Mitten zwischen München und Salzburg, Kaisergebirge und Bayerischem Meer liegt der Luftkurort Aschau i.Ch. mit seinem schneesicheren Erholungsort, dem Bergdorf Sachrang (738m). Mit seinen rund 6.800 Einwohnern auf knapp 80 km<sup>2</sup> verfügt Aschau als flächenmäßig größte kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Rosenheim über eine gute Infrastruktur. Kindergarten sowie Grundschule sind fußläufig schnell erreicht. Erholung, Genuss, Einkaufen, Sport und Kultur haben hier ganzjährig Hochsaison. Auch die nahegelegenen Städte Rosenheim, Traunstein, München und Salzburg, laden zu Kultur- oder Shopping-Trips ein. Für Golfbegeisterte stehen insgesamt 10 Golfplätze im Umkreis von 30 Autominuten zur Auswahl - der Nächstgelegene nur ca. 7 km entfernt in Prien. Weitere Informationen zu Aschau finden Sie unter [www.aschau.de](http://www.aschau.de)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

