

Exposé

Wohnung in Bad Aibling

Erstbezug: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage von Bad Aibling



Objekt-Nr. **OM-315839**

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Rosenheimer Straße 2a
83043 Bad Aibling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	72,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage von Bad Aibling, nur wenige Meter vom Rathausplatz entfernt und direkt an einer idyllischen Grünanlage gelegen entsteht derzeit diese ansprechende Wohnung als Teil eines ebenso eleganten wie modernen Mehrfamilienhauses.

Die Immobilie mit insgesamt 8 Einheiten besticht durch eine stilvolle Architektur mit durchdachten Grundrissen, bodentiefen Fenstern mit französischen Balkonen, teilüberdachte Loggien sowie dem Einsatz hochwertiger Materialien.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG und ist Richtung Westen ausgerichtet. Sie verfügt über einen großzügigen und lichtdurchfluteten Koch-Ess-Wohnbereich mit Zugang zu einer 7 qm-Loggia. Neben einem großzügigen Schlafzimmer und Badezimmer verfügt die Wohnung über eine zusätzliche Gästetoilette.

Die angebotene Wohnung ist ab dem 01.01.2025 bezugsfertig. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Gerne können Sie mit uns in Kontakt treten und eine persönliche Besichtigung vereinbaren.

Ausstattung

Ausstattungsdetails:

- Hochwertiges Landhaus Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Teilüberdachte Loggien
- Bodentiefe Fenster mit französischen Balkone
- Badarmaturen namhafter Hersteller
- Stilvolles Fliesen in den Sanitärbereichen
- Aufzug in sämtliche Geschosse
- Garagen - und Tiefgaragenstellplätze
- Großzügige Kellerabteile und weitere Nutzflächen
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer herausragenden Lage im beliebten Kurort Bad Aibling, direkt vor einer ruhigen Grünanlage gelegen und nur wenige Meter von dem malerischen Rathausplatz entfernt.

In unmittelbarer Umgebung findet sich eine Vielzahl an Boutiquen, einladenden Cafés und Restaurants sowie medizinische Einrichtungen, darunter Arztpraxen, ein Krankenhaus, eine Therme sowie verschiedene Kureinrichtungen.

Die Umgebung von Bad Aibling besticht durch seine kulturelle Vielfalt und der atemberaubenden Natur. Zahlreiche Seen, die nahegelegene Alpenkette sowie weitläufige Parks laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bieten eine Balance aus Erholung und aktiver Lebensweise.

Bad Aibling verfügt über eine optimale Autobahnanbindung und Infrastruktur mit zahlreichen Bus- und Zugverbindungen, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt München und weiteren umliegenden Städten gegeben ist.

Insgesamt bietet diese Lage eine einzigartige Kombination aus urbanem Flair, natürlicher Idylle und hervorragender Erreichbarkeit, die sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren ideal ist.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

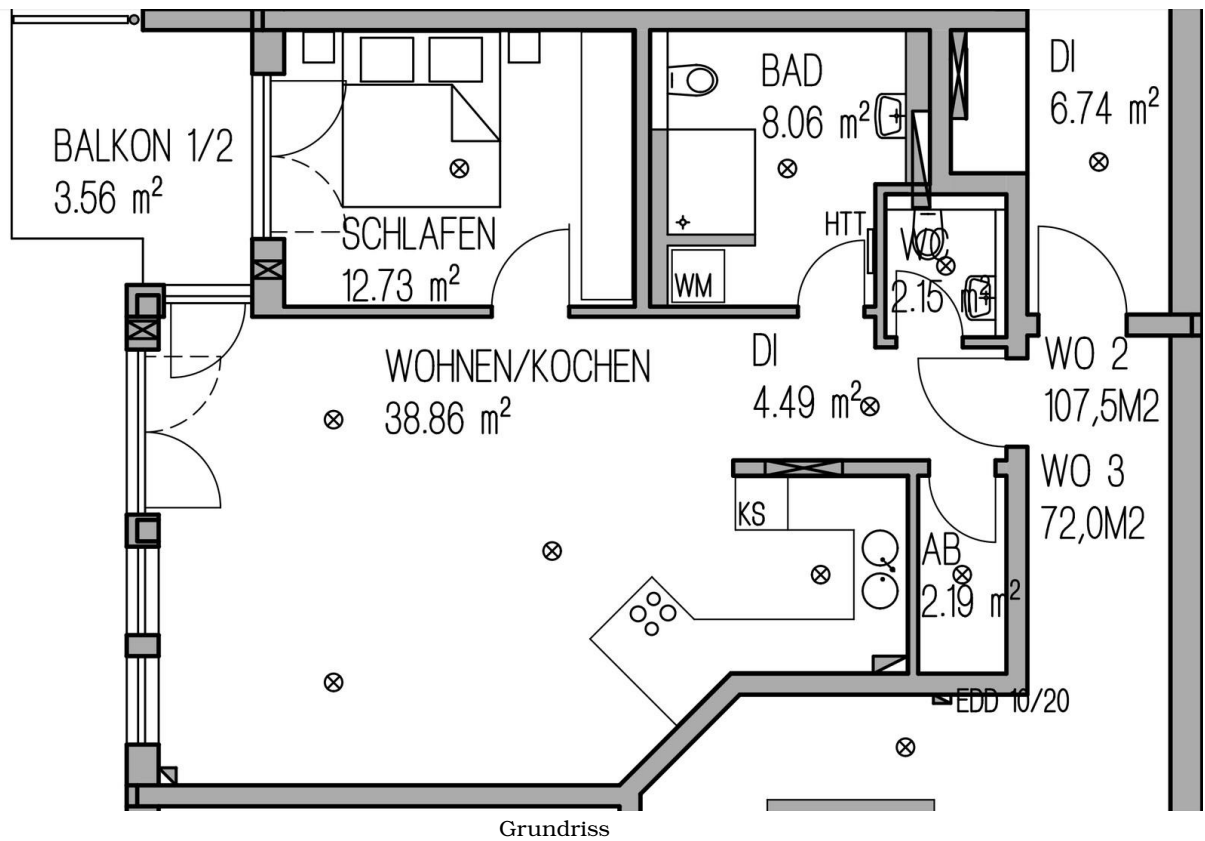


Exposé - Galerie



Fliesen/Parkett

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

