

# Exposé

## Penthouse in Bad Aibling

### Luxus-Penthouse auf ganzer Etage



Objekt-Nr. OM-316122

**Penthouse**

Verkauf: **849.000 €**

83043 Bad Aibling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top- Penthouse mit Bergblick in sehr ruhiger und zentrumsnaher Lage in einer Sackgasse und Tempo-30-Zone. Das Haus wurde 2016 in massiver Bauweise mit 36,5 cm dicken Poroton-Ziegeln mit integrierter Perlit-Dämmung nach KFW 70 Standard hergestellt. Geheizt wird mit einer perfekt funktionierenden Holz-Pellets-Heizung, alle Räume verfügen über Fußboden-Heizung, die individuell pro Zimmer über Thermostate regelbar ist. Eine Entkalkungsanlage der Firma Grünberg sorgt für angenehm enthärtetes Wasser. Die Fenster und Terrassentüren verfügen über elektrisch zu steuernde Rollläden; die vorhandenen Dachfenster über Lamellenjalousien und im Schlafzimmer über ein elektrisch bedienbares Verdunkelungsrollo. Alle Räume sind durch fachmännisch installierte Insektengitter geschützt. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie die Ost- und Westfenster sorgen für ganztägig helle Atmosphäre sowie schöne Ausblicke in die Natur. Fenster und Wohnungstür verfügen über einbruchhemmende Verriegelungen.

Zum Kaufpreis kommen 2 Einzelgaragen mit per Fernbedienung steuerbaren Toren von je 28 TE hinzu. Das Penthouse ist absolut barrierefrei, auch ohne Stufe zur Terrasse. Der Personenaufzug hält unmittelbar vor der Wohnungstür und fährt bis in den Keller, in dem es einen geräumigen Kellerraum zur privaten Nutzung sowie einen Trocken- und einen Fahrradraum gibt. In den 3 Schlaf- /Kinder-/Gästezimmern sowie im Flur wurden durch einen ortsansässigen Schreiner maßgefertigte Schränke in die Dachschrägen eingebaut. Die Küche ist komplett mit Markenfabrikaten (Bora, Miele, Siemens) ausgestattet. Alle Böden sind mit Parkett oder mit Feinsteinzeug ausgelegt. Der Einbau eines Kamins wurde beim Hausbau vorgeplant und kann jederzeit umgesetzt werden.

Die 5 Wohneinheiten des Hauses werden ausschließlich von den Eigentümern genutzt. Ein kleiner Gemeinschaftsgarten steht zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Penthouse befindet sich im nördlichen Stadtgebiet mit direktem Zugang zu schönen Wander- und Radwegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Discounter, eine Bäckerei und ein Blumengeschäft sowie eine Bushaltestelle. Das Aiblinger Zentrum ist fußläufig in ca. 15 Min. erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnen/Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Südbalkon

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süden



2 Einzelgaragen



# Exposé - Galerie



Südblick



Westblick

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Penthouse