

Exposé

Terrassenwohnung in Bad Aibling

Gartenwohnung mit Blick ins Grüne in Bad Aiblinger Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-320330**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.590 € + NK**

Rosenheimer Straße 2a
83043 Bad Aibling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	15.12.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	102,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.300 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

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 Gartenwohnung 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, teilüberdachten Loggien sowie dem Einsatz hochwertiger Materialien.

Der lichtdurchflutete Koch-Ess-Wohnbereich verfügt über bodentiefe Fenster mit Zugang zu einer Südterrasse mit Blick ins Grüne. Zusätzlich befinden sich zwei nach Süden und Westen ausgerichtete Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Über eine Wendeltreppe erreicht man das Untergeschoss das über zwei weitere Zimmer und einem Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss verfügt. Zusätzlich werden die Räume im UG durch eine Tür getrennt, was aktuell noch nicht im Grundriss vermerkt wurde. Die Fläche im Untergeschoss beträgt 65 qm, wovon lediglich 21 qm als Wohnfläche ausgewiesen werden.

Die angebotene Immobilie ist ab dem 15.12.2024 bezugsfertig. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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

Ausstattung

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

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer herausragenden Lage im beliebten Kurort Bad Aibling, direkt an 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 ihre 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.

Diese Lage bietet 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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick auf Grünfläche

Exposé - Galerie



Fassadenansicht



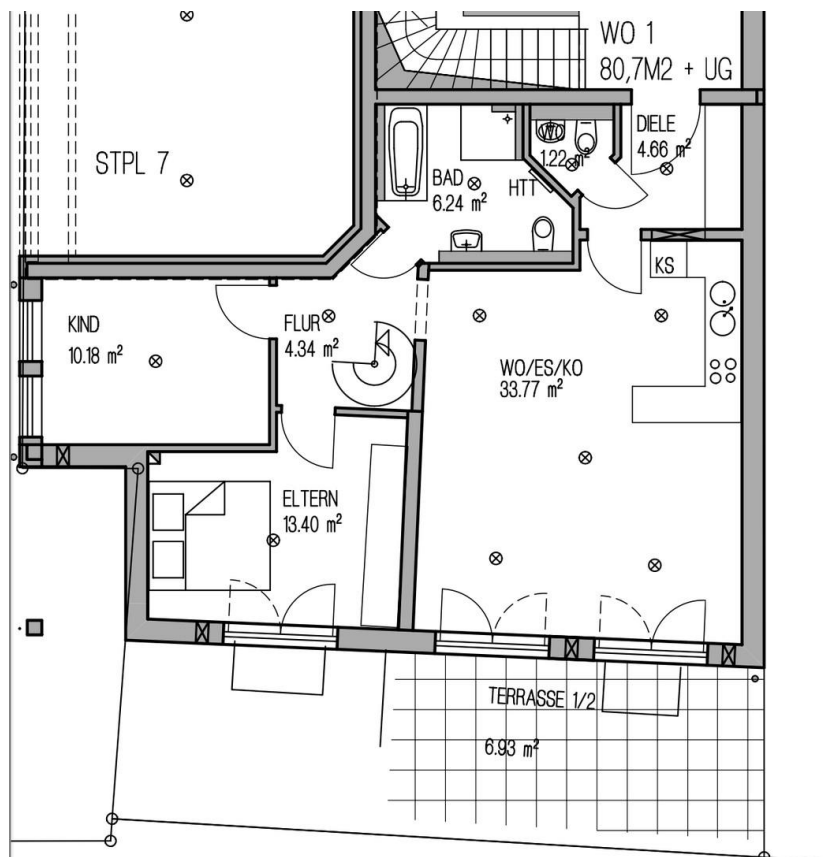
BADFLIESEN



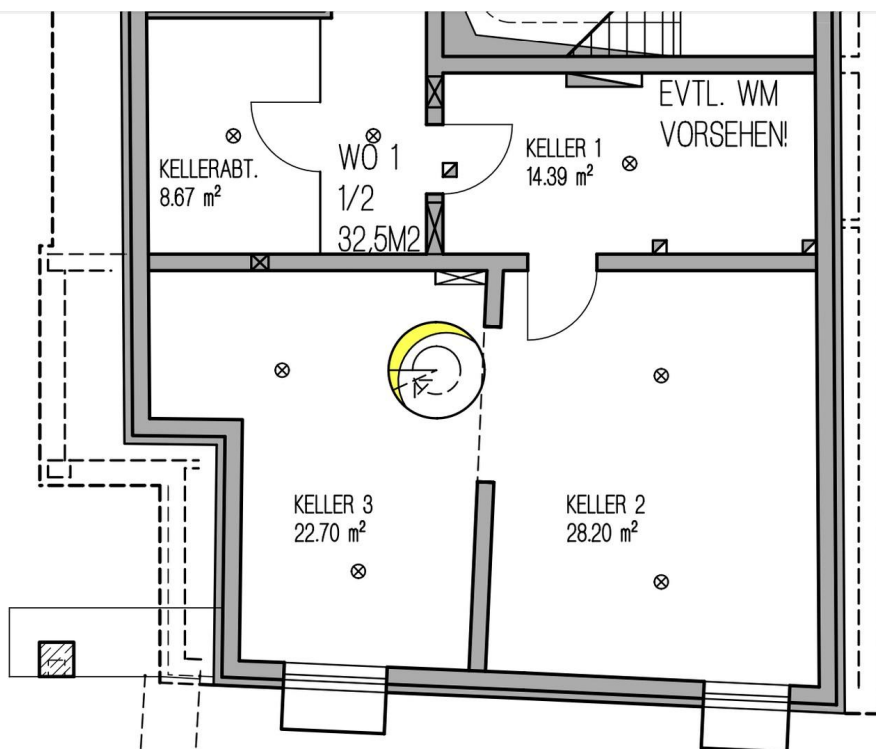
PARKETT

Fliesen/Parkett

Exposé - Galerie

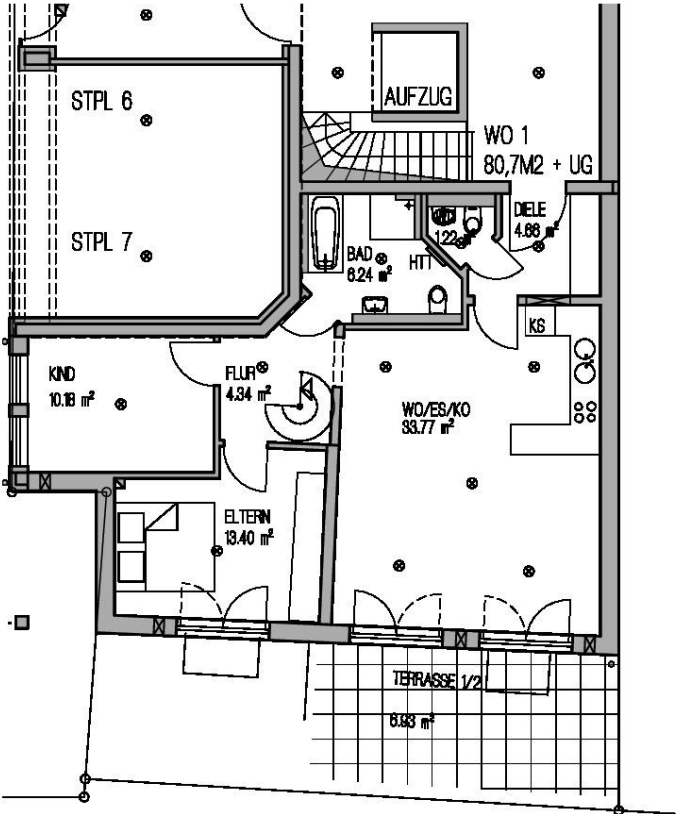


Grundriss EG



Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

