

Exposé

Wohnung in Oberaudorf

FERIENWOHNUNG MIT GROSSEM GARTEN, PARKPLATZ FÜR WOHNMOBIL/ -WAGEN



Objekt-Nr. **OM-325495**

Wohnung

Verkauf: **277.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Rainer Hörning
Telefon: 0151 51933123
Mobil: 0151 51933123

83080 Oberaudorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	76,60 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	232,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem Freizeit- und Erholungsgrundstücks in den Bergen, einer Oase für Kinder, Gartenfreunde, Naturliebhaber mit unverbaubarem Blick auf die Traumkulisse des Zahmen und Wilden Kaisers mit Parkplatz für ein Wohnmobil oder einen Wohnwagen (maximale Länge 6 m, Höhe maximal 3,5 m mit Strassenzulassung).

Dabei ist eine in 2024 völlig renovierte, absolut ruhige Ferienwohnung mit Bad im Souterrain der historischen Grafenburg (Baujahr 1903) mit einer Wohnfläche von ca. 76,6 qm, einem Schlafzimmer mit TV-Anschluß, einem Wohn-/Eßzimmer mit TV, neuer Einbauküche, ansprechendem Patio, schönen Terrassen in ruhiger Südlage mit spektakulärem Blick auf die Traumkulisse des Kaisergebirges (Strom und Wasser vorhanden) und einem Garten ca. 230 qm mit Gartenzimmer. Zentralheizung (neue Gasheizung für das gesamte Gebäude im August 2023) und Bad/WC mit Fußbodenheizung, WLAN vorhanden. Zusätzlich steht noch ein Abstellraum mit ca. 2 qm zur Verfügung, der mit Siemens Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet ist.

Auf das Gartenland kommt im Frühjahr ein Gartenzimmer mit Alpenblick, das ganzjährig nutzbar ist. Der grosse Garten kann als Spiel-,Liegewiese, Grillplatz genutzt werden. Anpflanzen von Blumen, Gemüse, Kräutern, Beeren, Obstbäumen, Aufstellen von Springbrunnen, Schaukel, Planschbecken, Sandkasten, Außensauna, Gartendusche, Whirlpool, Lounge Area mit Feuerstelle, Außenküche möglich. Auf dem Gartenland befindet sich eine Holzterrasse mit 16 qm, Strom und Wasser vorhanden. Im Kaufpreis sind € 10.000 enthalten für Abböschung, Gartenzimmer und Garteneinrichtung nach individuellem Wunsch des Käufers.

Hinter dem Grundstück befindet sich der idyllische Luegsteinsee, ein gepflegter Badesee mit Kinderspielplatz und Wanderwegen.

Mitnutzung von Zufahrten für Gästeparkplatz, Fahrradgarage, Mülltonnen - und Schneeräumservice.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie z. B. Mountainbiken, Golf (z.B. Wilder Kaiser in Ellmau 27 Loch, Kössen 18 Loch, Walchsee 9 Loch), Tennis, Schwimmen, Wasserski, Segeln, Wandern, Klettern, Paragliding, Reiten, Ski, Langlauf usw. Für alle, die Schnee lieben: Oberaudorf verfügt über die längste Flutlichtpiste Deutschlands.

In der Umgebung finden Sie folgende Highlights:

- geführte Bergwanderungen
- Kieferer Energiewanderweg
- Top 10 Wendelstein Highlights
- Hoch Kössen Action Hill, Sommer und Winter
- Canyoning
- WetSports Wasserski & Wakeboard
- TandemErlebnis
- Climbing Kufsteinerlad
- Swarovski Kristallwelten
- Riedel Shop, Manufaktur, Museum
- Erlebnisdestillerie Slyrs, Bavarian Single Malt Whisky
- Stadtrundgang Die Rosenheim-Cops
- Lokschuppen Rosenheim
- Festspiele Erl mit Veranstaltungen für jeden kulturellen

Geschmack

- Ponyreithof St. Margarethen
- Haflingergestüt Fohlenhof
- Wildpark Wildbichl
- Raritäten Zoo Ebbs
- Wildfreizeitpark Oberreith
- Freizeitpark Ruhpolding
- Erlebniswelt Chiemgau
- Tirol Land - Dinosaurierpark
- Familienpark Drachental, Wildschönau
- Hexenwasser Söll
- Salzbergwerk Berchtesgaden
- Silberbergwerk Schwaz

Ausstattung

Die Ferienwohnung kann sowohl über den Hauseingang der Grafenburg als auch über eine praktische Außentreppe betreten werden. Die ganze Ferienwohnung hat neuen, hellgrauen Teppichboden. Die EBK ist voll ausgestattet, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Elektroherd mit vier Platten, Geschirr, Gläser, Besteck, Toaster, Brotschneidemaschine, Entsafter, Kaffeemaschine. Das Bad ist weiß gefliest, die Bodenfliesen sind terrakottafarben, es verfügt über eine bodengleiche Dusche, WC und Waschbecken mit Unterschrank, ebenso über eine Fußbodenheizung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Sie erwerben provisionsfrei vom Eigentümer.

Ein Hauptwohnsitz kann nicht errichtet werden.

Lage

Am Luegsteinsee beim Luftkurort Oberaudorf mit unverbaubarem Blick auf das Kaisergebirge, Inntal, Luegsteinsee und Luegsteinwand.

Inntalautobahn BAB 93, fünf Minuten von der Ausfahrt Oberaudorf, Nähe zu München, Salzburg, Innsbruck, Kitzbühel.

Bahnhof Oberaudorf und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie viele Restaurants in Gegend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Parkplatz mit Alpenblick



Blick im Winter

Exposé - Galerie



Grafenburg



Patio

Exposé - Galerie



Geplante Abböschung



Einbauküche

Exposé - Galerie



Teil Wohn-/Eßzimmer



Schlafzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Außentreppe



Duschbad

Exposé - Galerie



Waschbecken mit Unterschränk



Abstellraum

Exposé - Galerie



Beispiele Garteneinrichtung



Luegsteinsee

Exposé - Galerie



Luegsteinsee mit Grafenburg

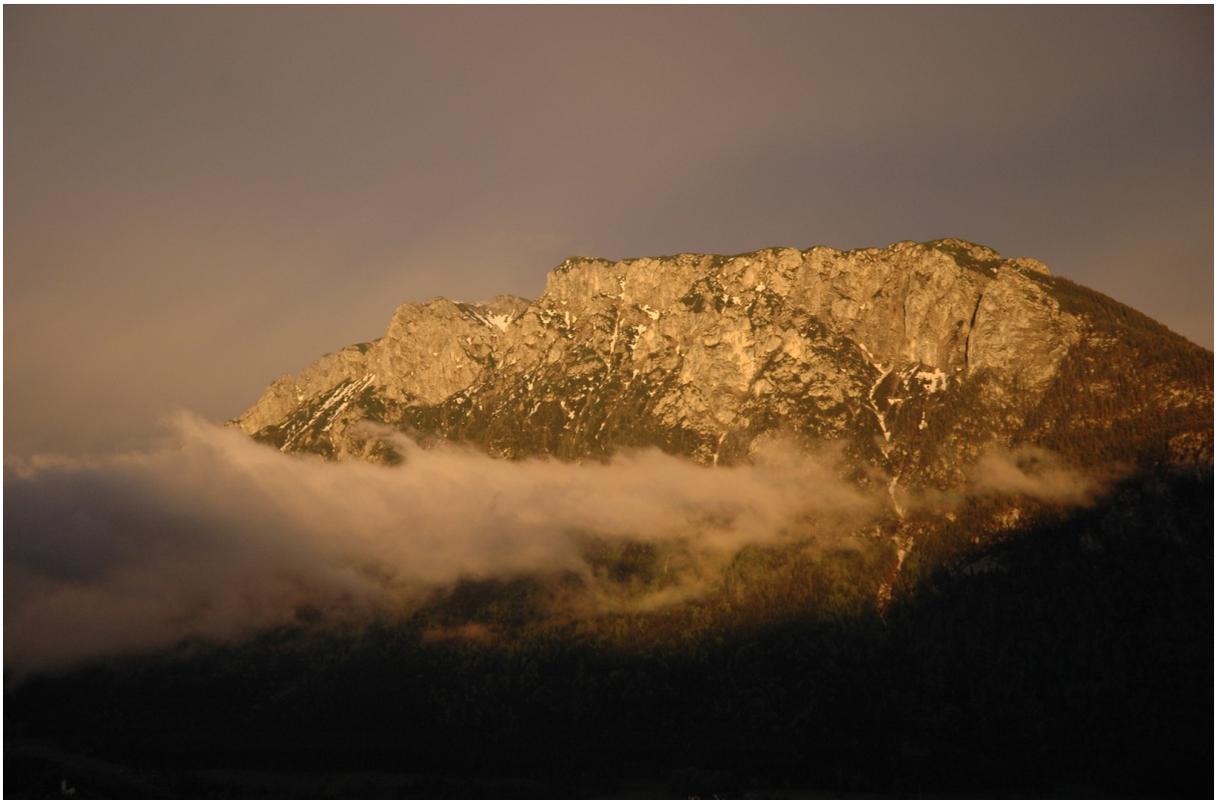


Blick vom Garten, Gartenzimmer

Exposé - Galerie

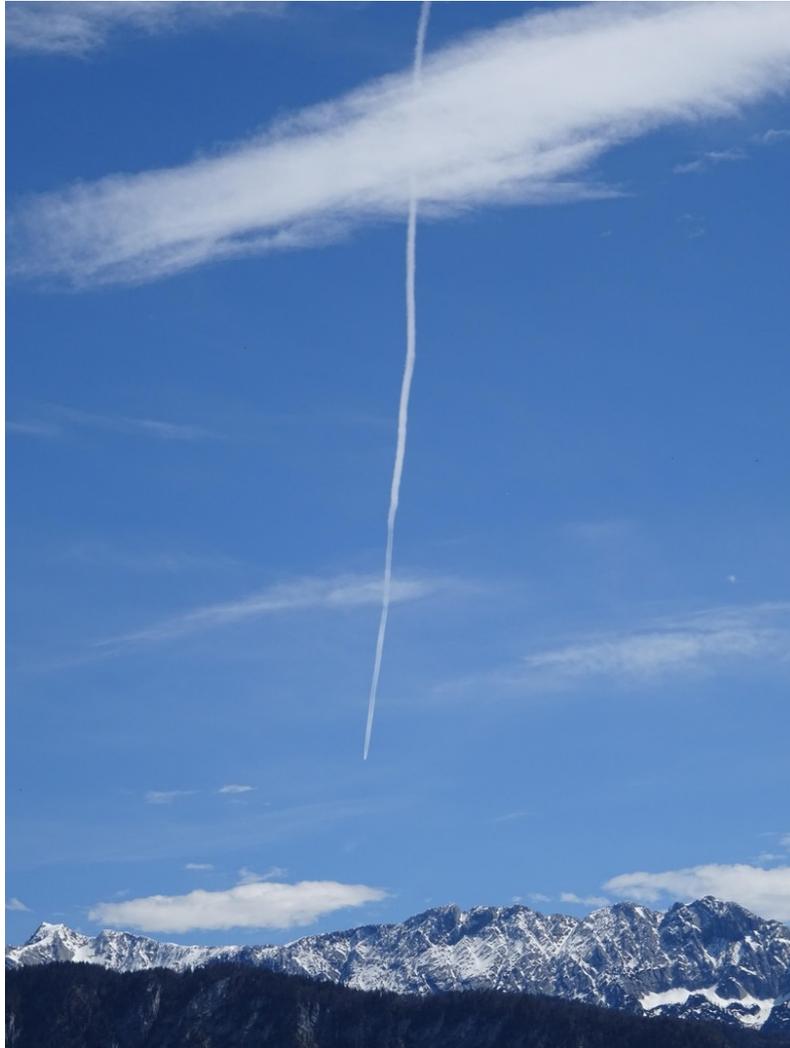


Blick vom Garten, Gartenzimmer



Blick vom Garten, Gartenzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Garten, Gartenzimmer

Exposé - Grundrisse



Lageplan Grundstück

